



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 grudnia 2011 r.

Nr 273

TREŚĆ:

Poz.:

UCHWAŁY RAD MIEJSKICH

- 5130** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/115/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmielno 27476
- 5131** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/116/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec 27490
- 5132** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/117/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dworek 27496
- 5133** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/118/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni piaskowca "Zbylutów IV – Jan" 27507
- 5134** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/119/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radłówka 27514
- 5135** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/120/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Wielkie 27528
- 5136** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/121/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni „Rakowice – Zbiornik” 27540
- 5137** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/122/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skąła 27557
- 5138** – Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/123/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe 27571

UCHWAŁA RADY GMINY

- 5139** – Rady Gminy Nowa Ruda nr 108/XIX/11 z dnia 15 grudnia 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie podatku od nieruchomości 27583

ROZSTRZYGNIĘCIA NADZORCZE

- 5140** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1007.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2 pkt 7, § 10 ust. 3 pkt 12, § 10 ust. 4, § 10 ust. 7 pkt 4, § 10 ust. 8, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/115/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmielno 27583
- 5141** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1008.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2, § 10 ust. 4, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/116/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec 27586
- 5142** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1009.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2 pkt 12, § 10 ust. 3, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 6, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/117/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dworek 275898

- 5143** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1010.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2, § 10 ust. 3, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/118/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni piaskowca „Zbylutów IV – Jan” 27591
- 5144** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1011.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2 pkt 8, § 10 ust. 3 pkt 12, § 10 ust. 4, § 10 ust. 5, § 10 ust. 10 pkt 1 i 2, § 10 ust. 8 pkt 4, § 10 ust. 11, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/119/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radłówka 27593
- 5145** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1012.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2 pkt 12, § 10 ust. 3, § 10 ust. 7 pkt 1 i 2, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 8, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/120/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Wielkie 27597
- 5146** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1013.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 9 ust. 2 pkt 12, § 9 ust. 3, § 9 ust. 8 pkt 1 i 2, § 9 ust. 6 pkt 4, § 9 ust. 9, § 11 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 11 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/121/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni „Rakowice – Zbiornik” 27600
- 5147** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1014.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2 pkt 7, § 10 ust. 3 pkt 12, § 10 ust. 4, § 10 ust. 6 pkt 1 i 2, § 10 ust. 9 pkt 4, § 10 ust. 10, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/122/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skąła 27603
- 5148** – Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.1015.2011.JT1-1 z dnia 2 grudnia 2011 r. stwierdzające nieważność § 10 ust. 2 pkt 12, § 10 ust. 3, § 10 ust. 7 pkt 1 i 2, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 8, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/123/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe 27606

5130

UCHWAŁA NR XIII/115/11 RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmielno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/252/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmielno, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski przyjętym uchwałą nr X/71/11

z dnia 28 czerwca 2011 r., Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

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

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

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację samorządową lub rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 15) terenie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki;
- 16) usługach turystyki – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów z zakresu obsługi ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele itp.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
- 7) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;
- 8) strefa wokół cmentarza.

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

§ 4. W planie nie określa się:

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

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

**Przeznaczenie i zasady
zagospodarowania terenów**

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 16MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 50%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 7) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 10) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 17MN do 36MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 7) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 9) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 10) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 11) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MU do 2MU ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
 - 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 9) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 10) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 16RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) zabudowa wielorodzinna – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte da-

- chówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU/RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz leśnych, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) produkcja, bazy, składy, magazyny,
- c) zabudowa wielorodzinna – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
- d) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- e) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
- e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40-55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- g) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- h) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- i) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe
- 40-55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UH/UK ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi handlu i usługi kultury;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się między innymi remizę straży pożarnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy mieszkaniowej,
- c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- d) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) jako usługi kultury dopuszcza się usługi publiczne związane z organizacją spotkań, imprez, zawodów sportowych, a także z edukacją i wychowaniem dzieci i młodzieży,
- b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 90%,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
- e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
- f) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- g) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- h) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- i) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe

o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 8) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 9) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1UP do 2UP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadałowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych zawartych między 30–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połąciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami

lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UKS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi sakralne;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy;
- 3) dopuszczalne kierunki przekształceń – modernizacja istniejących obiektów sakralnych, z zachowaniem obecnej formy architektonicznej i skali zabudowy;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 5) dla części terenów znajdujących się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie równorzędne – tereny usług publicznych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 30%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,

- e) dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu połaci do 55 stopni, a jeśli nie jest to możliwe – dachy płaskie i jednospadowe,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub o zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
 - h) dopuszcza się realizację zadaszeń trybun;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P i 2P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie równorzędne – tereny usług;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - e) dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- 5) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZC i 2ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty obsługi cmentarza, w tym: obiekty sanitarne, kaplice, usługi handlu bezpośrednio związane z cmentarzem,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura

ra techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 20%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 6) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 14WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remonty i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remonty i realizację nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się załadowanie lub zmianę przebiegu koryta cieku wodnego.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 13R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,

zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),

c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,

d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;

3) ustala się zakaz lokalizowania budynków.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1K ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E i 2E ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki w formie stacji transformatorowej;

3) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

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

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

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

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

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych, tereny przyległe do

dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a także tereny usług publicznych oznaczone symbolami 1UP i 2UP, tereny zabudowy usługowej – usługi sakralne oznaczone symbolem 1UKS oraz tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem 1US.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;

2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się:

a) lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m²;

b) lokalizowanie wolno stojących reklam wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami 1P i 2P, przy czym powierzchnia tablicy nie może być większa niż 9 m²;

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

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

1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;

2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 2,1 m.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. 1KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 2501D):

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, za zgodą zarządcy drogi;

4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

2. 1KD(L) i 2KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (droga powiatowa nr 2518D):

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, za zgodą zarządcy drogi;

4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

3. od 1KD(D) do 27KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

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

4. od 1KDW do 11KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:

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

5. 1KDR – tereny dróg rolniczych:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

6. od 1KS do 3KS – tereny komunikacji samochodowej – parking:

- 1) przeznaczenie terenu: parking terenowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, za zgodą zarządcy drogi.

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

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

9. Dopuszcza się etapową realizację poszerzeń dróg do ustalonych linii rozgraniczających.

10. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 4) obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) restauracji, kawiarni – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 6) usług oświaty i zdrowia – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 7) innych obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 8) obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z istniejącej i nowo projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, ale w odległości nie mniejszej niż 150 m od wyznaczonych w planie granic cmentarza.

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

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

- 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;
- 3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich remontu lub likwidacji; zakazuje się likwidacji obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się jej przebudowę na koszt inwestora;
- 4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
- 6) wyznacza się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV w odległości 14,5 m od skrajnych przewodów, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

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

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

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

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

w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;

- 6) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 7) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 8) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczonych w pasie pomiędzy parterem a piętrem, wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych;
- 9) zaleca się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących przestrzeń zabytkową;
- 10) ustala się rezygnację z dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz z dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) budowlane roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynki należy projektować jako symetryczne, o wydłużonej bryle i proporcjach długości do szerokości w rzucie równej 2 : 1 lub większej;
- 2) wejście do budynku należy lokalizować w ścianie kalenicowej;
- 3) konstrukcję ścian zewnętrznych należy dostosować do cech regionalnych (konstrukcje mieszane przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murwane), zaleca się dostosowanie konstrukcji do funkcji pomieszczeń: w części mieszkalnej – ściany drewniane, oszalowane deskami lub murowane, w sieni i w części inwentarskiej – ściany murowane, w części gospodarczej – ściany ryglowe, oszalowane deskami lub murowane;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu – za wyjątkiem terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UH/UK 1UP i 2UP, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu, terenów zabudowy produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2P, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi oraz terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1UKS;

- 5) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub łupkiem syntetycznym w odcieniach szarości, zaleca się opierzenie deskami lub łupkiem ścian szczytowych (układ deskowania pionowy), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie;

- 6) opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane lub drewniane;
- 7) okna prostokątne w układzie pionowym, z podziałem na kwatery;
- 8) dopuszcza się ganki (na parterze) i galerie (na piętrze);
- 9) kolorystyka ścian: białe, pastelowe;
- 10) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków w konstrukcji drewnianej, szachulcowej i przysłupowej w sposób powodujący zasłonięcie konstrukcji drewnianej.
- 11) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 12) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 13) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczonych w pasie pomiędzy parterem a piętrem, wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

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

5. Zabytki nieruchome znajdujące się w rejestrze zabytków i ich otoczenie, wskazane na rysunku planu (kościół filialny p. w. Narodzenia NMP, nr rej.: A/2037/1131 z 21.09.1964), podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Lista obiektów ujętych w rejestrze zabytków podlega aktualizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zespół kościelny – kościół filialny p. w. Narodzenia NMP, nr rej.: A/2037/1131 z 21.09.1964;
- 2) zespół kościelny – cmentarz, 2. poł. XIX w.;
- 3) zespół kościelny – kaplica cmentarna, mur. 3 ćw. XIX w.;

- 4) dom mieszk., obecnie zajazd, mur. XIX/XX w. (klinkierowe obramienia okien);
 - 5) dom mieszk. nr 4, mur., 4 ćw. XIX w. (prosty portal, stolarka okien, oszalowany szczyt);
 - 6) dom mieszk.-gosp. nr 9, mur., 3 ćw. XIX w. (stolarka, szachulec, profilowane opaski okien i portalu, ościeża okienne, strop belkowy, stolarka drzwi);
 - 7) dom mieszk. nr 10, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (profilowane opaski okien);
 - 8) dom mieszk.-gosp. nr 14, mur./szach., 1898 r. (prosty portal, stolarka okien i drzwi);
 - 9) dom mieszk.-gosp. nr 15, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (prosty portal);
 - 10) dom mieszk.-gosp. nr 16, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (profilowane opaski drzwi, stolarka okien, belki stropowe);
 - 11) bud. gosp. - stodoła nr 16., mur./szach., 3 ćw. XIX w. (stolarka okien i drzwi);
 - 12) dom mieszk. nr 17, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (profilowana opaska, stolarka okien, szczyt oszalowany);
 - 13) dom mieszk. nr 19, mur., 1886 r. (trójkątny naczółek, nadokienniki, gzymsy, stolarka okien);
 - 14) dom mieszk.-gosp. nr 20, mur., 3 ćw. XIX w. (profilowane obramienie portalu, profilowana stolarka okien, drzwi, prosty portal, szczyt oszalowany);
 - 15) dom mieszk.-gosp. nr 21, mur., 4 ćw. XIX w. (profilowane opaski);
 - 16) dom mieszk.-gosp. nr 28, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (belki stropowe);
 - 17) dom mieszk. nr 31;
 - 18) dom mieszk.-gosp. nr 32, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (profilowana stolarka okien);
 - 19) dom mieszk. nr 37, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (profilowana opaska portalu i okien, stolarka drzwi);
 - 20) bud. gosp. nr 37;
 - 21) bud. gosp. nr 37;
 - 22) dom mieszk.-gosp. nr 39;
 - 23) bud. gosp. – stodoła nr 39;
 - 24) dom mieszk.-gosp. nr 42, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (profilowany portal);
 - 25) dom mieszk.-gosp. nr 43, mur., 4 ćw. XIX w. (profilowane opaski okien, nadokienniki, stolarka okien);
 - 26) dom mieszk.-gosp. nr 48, mur., 3 ćw. XIX w. (stolarka okien);
 - 27) dom mieszk. nr 51, mur., konstrukcja przystupowa, 2 poł. XIX w. (podcień, ganek na kolumnach);
 - 28) dom mieszk. nr 52, mur., 4 ćw. XIX w. (stolarka okien, nadokienniki, opaski okienne);
 - 29) dom mieszk.-gosp. nr 53, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (stolarka okien, szczyt oszalowany);
 - 30) dom mieszk.-gosp. nr 54, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (stolarka okien, belki stropowe);
 - 31) dom mieszk.-gosp. nr 55b, mur./szach., 2 ćw. XIX w. (dach kryty słomą, prosty portal, stolarka okien, piec chlebowy);
 - 32) dom mieszk. nr 56, mur., 1904-05 r. (profilowana stolarka okien i drzwi);
 - 33) dom mieszk.-gosp. nr 58, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (prosty portal, stolarka okien);
 - 34) dom mieszk. nr 59, mur., 4 ćw. XIX w. (prosty portal, opaski okien, triforium);
 - 35) dom mieszk.-gosp. nr 62, mur.-szach., 1843 r. (portal, stolarka drzwi, sklepienia wsparte na kolumnach);
 - 36) bud. gosp. - stodoła nr 62a (drewniana konstrukcja szkieletowa, 4 ćw. XIX w., stacjonarna młockarnia z kon. XIX w.);
 - 37) dom mieszk. nr 63b, mur., 1823 r. (portal z kluczem, stolarka drzwi i okien);
 - 38) dom mieszk.-gosp. nr 63, mur., 4 ćw. XIX w. (opaski okien i profilowana opaska drzwi);
 - 39) dom mieszk.-gosp. nr 64, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (profilowane opaski okien);
 - 40) dom mieszk.-gosp. nr 66, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (stolarka okien);
 - 41) dom mieszk.-gosp. nr 71, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (prosty portal, stolarka okien, szczyt oszalowany);
 - 42) dom mieszk.-gosp. nr 76, mur./szach., 4 ćw. XIX w.;
 - 43) dom mieszk.-gosp. nr 80, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (prosty portal, stolarka okien);
 - 44) dom mieszk.-gosp. nr 82, mur., 1862 r. (opaski okienne, portale, stolarka okien i drzwi, gzymsy);
 - 45) dom mieszk.-gosp. nr 84, mur., 1864 r. (portal, obramowania okien, gzymsy, sklepienia);
 - 46) bud. gosp. – 3 budynki nr 84;
 - 47) dom mieszk. nr 85, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (prosty portal, stolarka okien);
 - 48) dom mieszk.-gosp. nr 86, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (stolarka okien, prosty portal, belki stropowe);
 - 49) dom mieszk.-gosp. nr 87, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (kamienne proste portale, belki stropowe, stolarka, triforium);
 - 50) dom mieszk. nr 87;
 - 51) bud. biblioteki, mur., XIX/XX w. (stolarka okien).
7. Dla innych zabytków nieruchomości, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:
- 1) obowiązek zachowania budynków i obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachów, detali architektonicznych, konstrukcji ścian zewnętrznych;
 - 2) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych;
 - 3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku obowiązuje:
 - a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramiczne do pokrycia dachu,
 - b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,

- c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji,
 - d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej obiektu zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, której jeden egzemplarz należy przekazać do archiwum konserwatorskiego w Jeleniej Górze. Podjęcie decyzji o wyburzeniu uzależnia się dodatkowo od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku zachowując bryłę zewnętrzną, kształt dachu, konstrukcję, elementy detalu architektonicznego i wystroju elewacji. Dopuszcza się również w porozumieniu z konserwatorem zabytków budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego wykorzystując jego niektóre rozwiązania architektoniczne, konstrukcję i wystrój elewacji.

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

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

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

2. Na rysunku planu wyznaczono strefę wokół cmentarza, w której obowiązują przepisy odrębne.

3. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU, RM i RU/RM obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UP i UKS obowiązują standardy akustyczne jak

- dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnyim pobylem dzieci i młodzieży;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym US obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, RU/RM, UP, UKS, UH/UK, P = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM:
 - a) wolno stojącej = 800 m²,
 - b) bliźniaczej = 600 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, RU/RM, UP, UKS, UH/UK, P = 900 m².

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

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

§ 14. Ustala się 30 % stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

DZIAŁ III

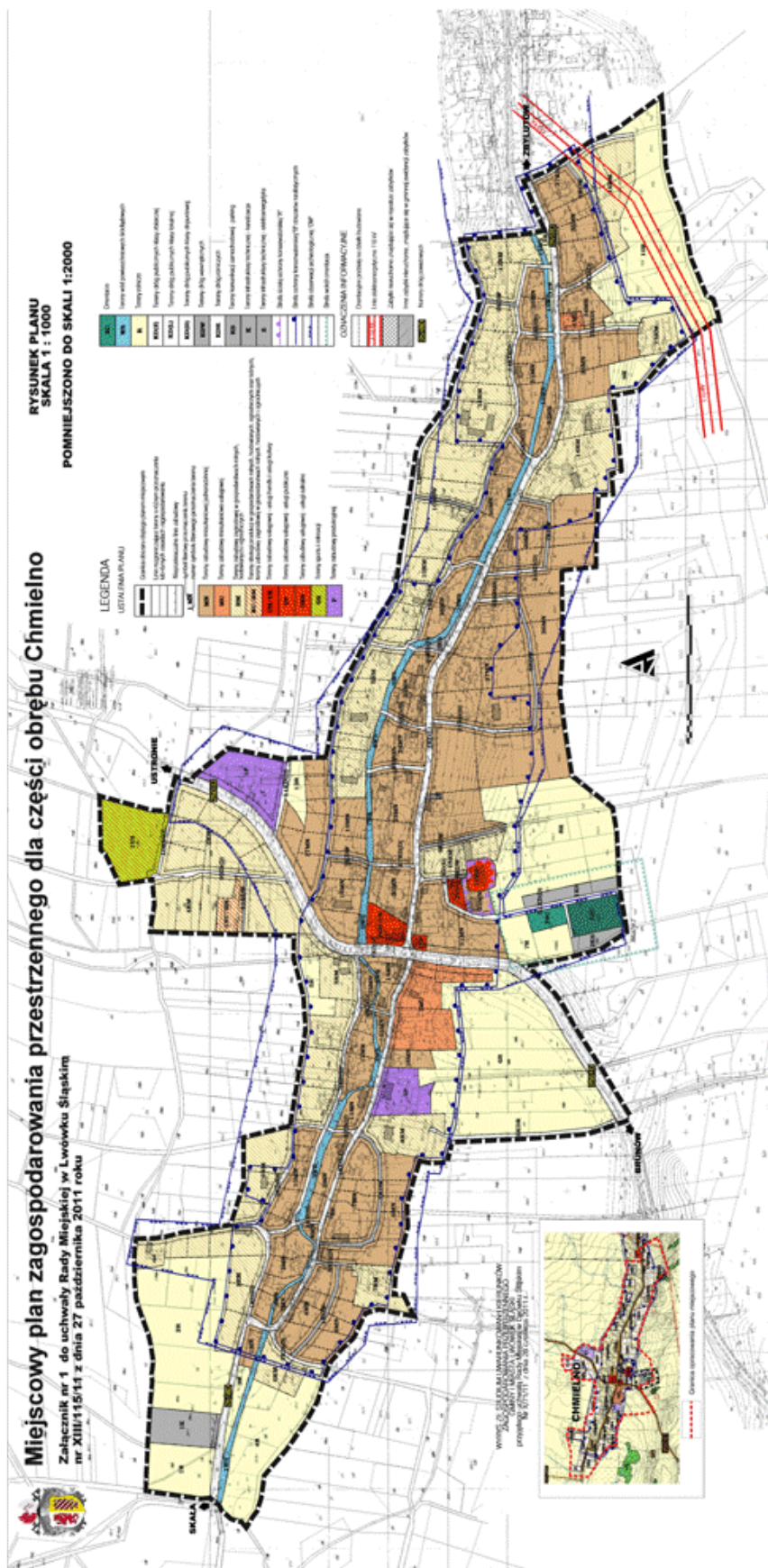
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzesińska

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/115/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/115/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/115/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

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

5131

**UCHWAŁA NR XIII/116/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/255/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski przyjętym uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca

2011 r., Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 203 i 204.

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

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację samorządową lub rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie

dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowanej przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 15) terenie sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi), a także innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu niewymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące

określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie określa się:

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

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie równorzędne – tereny usług publicznych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 20%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu połąci do 55 stopni, a jeśli nie jest to możliwe – dachy płaskie i jednospadowe,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dopuszcza się realizację zadaszeń trybun;
- 5) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

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

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem 1US.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie na elewacjach budynków lub ogrodzeniu terenu wyłącznie szyldów i reklam związanych z działalnością prowadzoną na terenie, o powierzchni tablicy nie większej niż 1 m².

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

- 1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż terenów dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 2,1 m;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, w tym ogrodzeń z przesłami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1US z drogi powiatowej nr 2613D przylegającej do terenu 1US od strony południowej lub z innej drogi przylegającej do terenu 1US od strony zachodniej.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 2) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) restauracji, kawiarni – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 5) usług oświaty i zdrowia – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 6) innych obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów,

mogą przebiegać w liniach rozgraniczających przestrzeni publicznych – za zgodą ich zarządców i z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;

- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci, formalnego ustalenia zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej remontu.

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

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

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich remontu lub likwidacji; zakazuje się likwidacji obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;

2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

3) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;

4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;

2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie;

3) zakazuje się składowania odpadów komunalnych i przemysłowych oraz składowania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”.

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

3. Obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”.

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

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, w której obowiązują ustalenia zawarte w planie ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny.

2. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją danej inwestycji, a w przypadku zniszczenia siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków należy zastosować działania kompensacyjne.

4. Zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

5. Przy urządzaniu zieleni obowiązuje stosowanie rodzimych gatunków roślin.

6. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

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

7. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu: dla terenów oznaczonych symbolem literowym 1US obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

budynku): w zabudowie oznaczonej symbolem US = 50 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: w zabudowie oznaczonej symbolem US = 2000 m².

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

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczone na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

§ 14. Ustala się 30 % stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

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

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

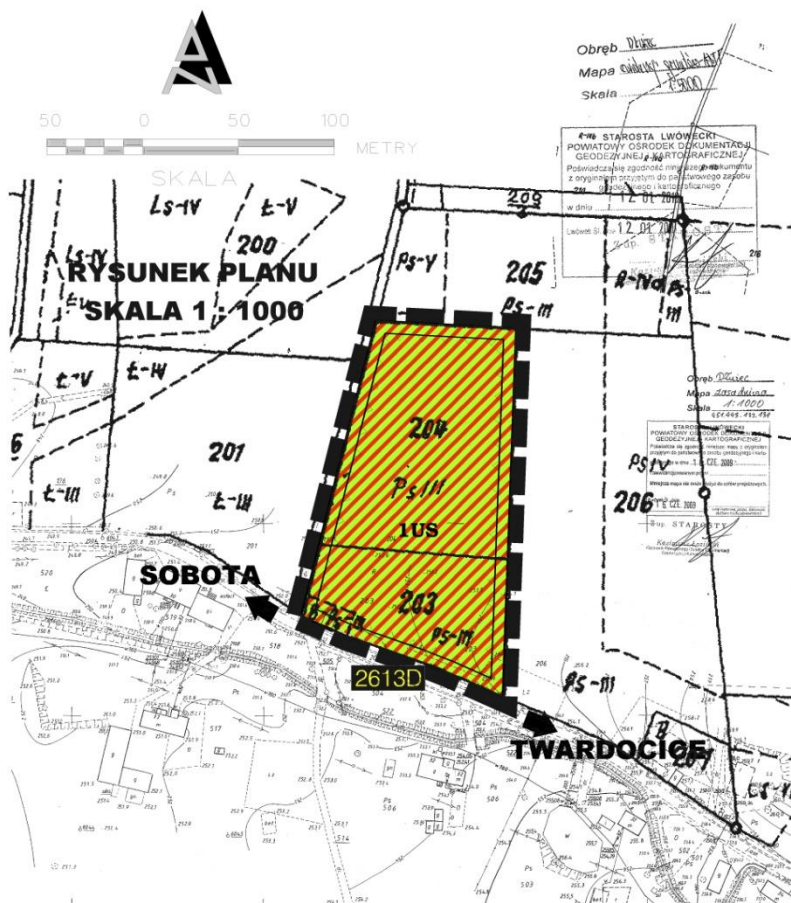
Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzesińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/116/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
nr XIII/116/11 z dnia 27 października 2011 roku



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY I MIASTA LWÓWEK ŚLĄSKI
przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
Nr X/71/11 z dnia 28 czerwca 2011 r.



LEGENDA

USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- symbol literowy przeznaczenia terenu
- numer symbolu literowego przeznaczenia terenu

- Tereny sportu i rekreacji

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Numery dróg powiatowych

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/116/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/116/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

5132

**UCHWAŁA NR XIII/117/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dworek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/253/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dworek, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski przyjętym uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca 2011 r., Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

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

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

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

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

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

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

- liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
 - 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
 - 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
 - 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację samorządową lub rządową;
 - 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
 - 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
 - 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
 - 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
 - 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
 - 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
 - 15) terenie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki.
- § 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są :
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych
 - 6) strefa obserwacji archeologicznej „OW”.
2. Pozostałe ustalenia rysunku planu niewymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
- § 4.** W planie nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, innego niż wynikające z przepisów odrębnych, ze względu na brak takiej potrzeby.
- DZIAŁ II**
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów
- § 5.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 6MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 7) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 9) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 10) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MU do 2MU ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) zabudowa zagrodowa – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
 - 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 9) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 6RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 2) przeznaczenie równorzędne – tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) zabudowa wielorodzinna – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadałowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi i w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 6) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 8) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 9) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RU/RM i 2RU/RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz leśnych, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
 - 2) przeznaczenie równorzędne – tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) produkcja, bazy, składy, magazyny,
 - c) zabudowa wielorodzinna – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - d) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - e) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadałowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 7) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
 - 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa,

- c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadałowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 5) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 6) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
 - 6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie równorzędne – tereny usług publicznych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 30%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwuspadałowe, o nachyleniu połaci do 55 stopni, a jeśli nie jest to możliwe – dachy płaskie i jednospadałowe,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub o zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
 - h) dopuszcza się realizację zadaszeń trybun.
 - 7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
 - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
 - 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków.
 - 8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
 - 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
 - 9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki w formie stacji transformatorowej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.
- ## Rozdział 2
- ### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- § 6. 1.** Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².
- 2.** Zakazuje się realizacji dachów o połaciach przesuniętych względem siebie w pionie kalenicy.
- 3.** Dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu.

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

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

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

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych, tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a także usługi publiczne oznaczone symbolem 1UP oraz usługi sportu i rekreacji oznaczone symbolem 1US.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m²;
 - b) zakazuje się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych,
 - c) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

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

- 1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać 2,1 m;
- 3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, w tym ogrodzeń z przętami wypełnionymi prefabrykatami betonowymi.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. 1KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (droga powiatowa nr 2532D):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) droga jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, za zgodą zarządcy drogi;

4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

2. od 1KD(D) do 7KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, za zgodą zarządcy drogi;

3) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

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

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, za zgodą zarządcy drogi.

4. 1KS – tereny komunikacji samochodowej – parking:

1) przeznaczenie terenu: parking terenowy;

2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej, za zgodą zarządcy drogi.

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

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

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

8. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 4) obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) restauracji, kawiarni – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 6) usług oświaty i zdrowia – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;

- 7) innych obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł

energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni;

- 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;
- 3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich remontu lub likwidacji; zakazuje się likwidacji obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się jej przebudowę na koszt inwestora;
- 4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

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

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
- 2) obszarów w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 3) innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

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

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

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

- 14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczonych w pasie pomiędzy parterem a piętrem, wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

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

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

- 1) zespół folwarczny – dom mieszkalny nr 9, mur., 1869 r. (portal, obramienia okien, sklepienie, kominek);
- 2) zespół folwarczny – stodoła nr 9;
- 3) zespół folwarczny – oficyna nr 8;
- 4) zespół folwarczny – obora nr 8;
- 5) zespół folwarczny – stodoła nr 8;
- 6) dom mieszk.-gosp. nr 4, mur., 3 ćw. XIX w., (portal, stolarka, lukarna);
- 7) bud. gosp. nr 4;
- 8) dom mieszk.-gosp. nr 5, mur./szach., 3 ćw. XIX w. (stolarka okien, szczyt oszalowany);
- 9) bud. gosp. nr 5;
- 10) dom mieszk. nr 6, mur., 3 ćw. XIX w. (stolarka, szczyt oszalowany);
- 11) bud. gosp. nr 6;
- 12) dom mieszk. nr 7, mur., 3 ćw. XIX w. (stolarka balkonu i okien);
- 13) bud. gosp. nr 7;
- 14) dom mieszk.-gosp. nr 13, mur./szach., 4 ćw. XIX w. (stolarka okien i drzwi);
- 15) dom mieszk.-gosp. nr 14, mur., 2 ćw. XIX w. (portal z kluczem, stolarka okien);
- 16) dom mieszk. nr 18, mur., 2 ćw. XIX w. (stolarka okien, szczyt oszalowany);
- 17) bud. gosp. Nr 18.

5. Dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) obowiązek zachowania budynków i obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachów, detali architektonicznych, konstrukcji ścian zewnętrznych;
- 2) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych;
- 3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku obowiązuje:
 - a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu,

- b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów używanych z naturalnych pigmentów,
 - c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji,
 - d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej obiektu zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, której jeden egzemplarz należy przekazać do archiwum konserwatorskiego w Jeleniej Górze. Podjęcie decyzji o wyburzeniu uzależnia się dodatkowo od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku zachowując bryłę zewnętrzną, kształt dachu, konstrukcję, elementy detalu architektonicznego i wystroju elewacji. Dopuszcza się również w porozumieniu z konserwatorem zabytków budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego wykorzystując jego niektóre rozwiązania architektoniczne, konstrukcję i wystrój elewacji.

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

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Doliny Bobru, w której obowiązują ustalenia zawarte w planie ochrony Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny.

2. Na obszarze planu, w granicach określonych na rysunku planu, występuje projektowany użytek ekologiczny, dla którego ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz zalesiania gruntów rolnych.

3. W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją danej inwestycji, a w przypadku zniszczenia siedlisk przyrodniczych lub sie-

dlisk gatunków należy zastosować działania kompensacyjne.

5. Zakazuje się prowadzenia prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

6. Przy urządzeniu zieleni obowiązuje stosowanie rodzimych gatunków roślin.

7. Zakazuje się osuszania terenów podmokłych, zasobnych w gleby żyzne.

8. Zakazuje się budowy obiektów przemysłowych i handlowych o powierzchni zabudowy większej niż 200 m².

9. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrzno-sudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

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

10. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MU, RM i RU/RM obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UP obowiązują standardy akustyczne jak dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym US obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, RU/RM, UP = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM:
 - a) wolno stojącej = 800m²,
 - b) bliźniaczej = 600 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, RU/RM, UP = 900 m².

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

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku

regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

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

opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

DZIAŁ III

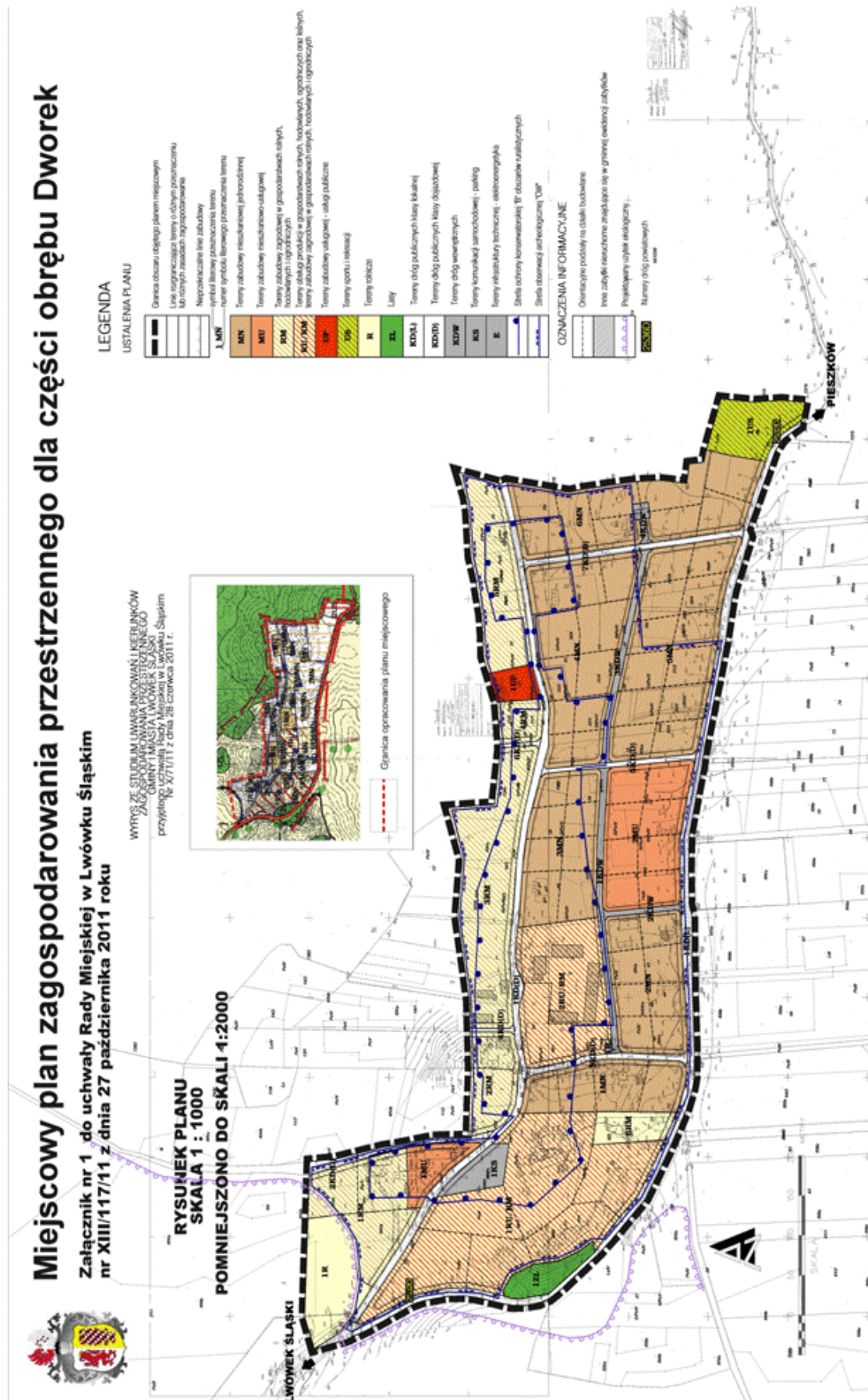
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzesińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/117/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/117/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/117/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

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

5133

**UCHWAŁA NR XIII/118/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla kopalni piaskowca „Zbylutów IV – Jan”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/244/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni piaskowca „Zbylutów IV – Jan”, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski przyjętym uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca 2011 r., Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kopalni piaskowca „Zbylutów IV – Jan”.

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

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynek;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 8) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 9) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

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

§ 4. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej – zakład przeróbczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekty biurowo-administracyjne, garażowe i gospodarcze nie mogą przekroczyć wysokości 12 m,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 40 stopni,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny powierzchniowej eksploatacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - b) działalność przerobcza surowca pozyskanego ze złoża,
 - c) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi, wymaganymi obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, de-

cyjami administracyjnymi, a także z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopalin;

- 4) w ramach prowadzonej działalności wydobywczej i przeróbczej należy zapobiegać szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwać ewentualne jej skutki;
- 5) uciążliwości wynikające z technologii prowadzonej eksploatacji złoża oraz przeróbki pozyskanego surowca, mogące zagrażać zdrowiu i życiu ludzi, nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) równocześnie poza granicami terenu górniczego i poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 6) w przypadku przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) równocześnie poza granicami terenu górniczego i poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, ustala się obowiązek zastosowania środków technicznych (zabezpieczeń) zmniejszających uciążliwości wywołane eksploatacją do poziomu określonego w przepisach odrębnych;
- 7) nadkład, humus oraz masy ziemne i skalne przemieszczane w związku z wydobywaniem kopaliny ze złoża oraz jej przeróbką należy lokować na terenie oznaczonym symbolem 1PG lub tymczasowo w miejscach składowania nadkładu oznaczonych na rysunku planu, a następnie wykorzystać w trakcie rekultywacji terenu;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie mobilnego zakładu przeróbczego;
- 9) rekultywację terenów zdewastowanych działalnością górniczą należy prowadzić w kierunku określonym jako przygotowanie terenów pod tereny rekreacyjne lub tereny rolne i leśne; szczegółowe ustalenia kierunku rekultywacji jak i sposób jej przeprowadzenia określone zostaną w prawomocnej decyzji administracyjnej w oparciu o odpowiedni projekt rekultywacji dla terenów zdewastowanych działalnością górniczą;
- 10) odprowadzanie wód opadowych z terenu wyrobiska eksploatacyjnego należy prowadzić w zależności od potrzeb, w sposób zgodny przepisami odrębnymi;
- 11) eksploatacja musi być prowadzona w taki sposób, aby były zapewnione warunki dojazdu i podłączenia do infrastruktury, wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) ustala się obsługę komunikacyjną terenu eksploatacji drogą dojazdową oznaczoną symbolem 1KD(D) do drogi powiatowej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 13) transport surowca pozyskanego ze złoża nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 14) dla części terenów znajdujących się w pasie technologicznym wzdłuż linii elektroenerge-

tycznej 400 kV obowiązują ustalenia z Rozdziału 5 § 9.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP/KS i 2ZP/KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej i obsługi komunikacji (parkingów);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację parkingów terenowych,
 - b) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 50%,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 40 stopni;
- 4) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 §1 0.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) jako tymczasowe użytkowanie terenu: składowanie nadkładu w miejscach wskazanych na rysunku planu do czasu zakończenia eksploatacji i przeprowadzenia rekultywacji terenu,
 - b) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - c) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - d) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
 - e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 4) dla części terenów znajdujących się w pasie technologicznym wzdłuż linii elektroenergetycznej 400kV obowiązują ustalenia z Rozdziału 5 § 9.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 2R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) jako tymczasowe użytkowanie terenu: składowanie humusu w miejscach wskazanych na rysunku planu do czasu zakończenia eksploatacji i przeprowadzenia rekultywacji terenu,

- b) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - c) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - d) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
 - e) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - f) w ramach dopuszczonych doleśń gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
 - 4) dla części terenów znajdujących się w pasie technologicznym wzdłuż linii elektroenergetycznej 400kV obowiązują ustalenia z Rozdziału 5 § 9.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów;
- 3) dla części terenów znajdujących się w pasie technologicznym wzdłuż linii elektroenergetycznej 400 kV obowiązują ustalenia z Rozdziału 5 § 9.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania układu przestrzennego

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².

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

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

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

5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych oraz tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;

2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg:

a) zakazuje się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1P, przy czym powierzchnia tablicy nie może być większa niż 9 m²,

b) dopuszcza się lokalizowanie na elewacjach budynków wyłącznie szyldów i reklam związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4m².

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

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. 1KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

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

2. 1KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, zieleni, sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

6. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla obiektów produkcyjnych - 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych osób.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

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

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 2) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych.

6. Dla elektroenergetycznej sieci przesyłowej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości 100 m (po 50 m od osi linii w obu kierunkach);
- 2) dla terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1), obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) uzgadnianie lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości po 19 metrów od osi linii w obu kierunkach,
 - d) zakaz kwalifikowania jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, ani związanego z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
 - e) zaopiniowanie przez właściciela linii wszelkich zmian w kwalifikacji terenów i w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
 - f) uzgadnianie z właścicielem linii zalesień terenów,
 - g) uzgadnianie z właścicielem linii lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych,
 - h) dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, nadziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca;
- 3) eksploatacja kopaliny pod elektroenergetyczną linią przesyłową 400 kV może odbywać się na podstawie przepisów odrębnych, po ustanowieniu filarów ochronnych dla słupów elektroenergetycznych oraz w oparciu o uzgodnienia z administratorem linii elektroenergetycznej.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

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

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;
- 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi

w przepisach odrębnych do najbliższych właściciwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie;

- 3) sposób zagospodarowania mas ziemnych lub skalnych przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin ze złóż regulują ustalenia dla terenów eksploatacji.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską: obszarów w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”.

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

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

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznośudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

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

2. W obszarze planu występuje teren i obszar górniczy „Zbylutów IV–Jan”.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej (mierzone w linii usytuowania budynku): w zabudowie oznaczonej symbolem P, PG, ZP/KS = 40 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: w zabudowie oznaczonej symbolem P, PG, ZP/KS = 1000 m².

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

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

§ 14. Ustala się 30 % stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

DZIAŁ III

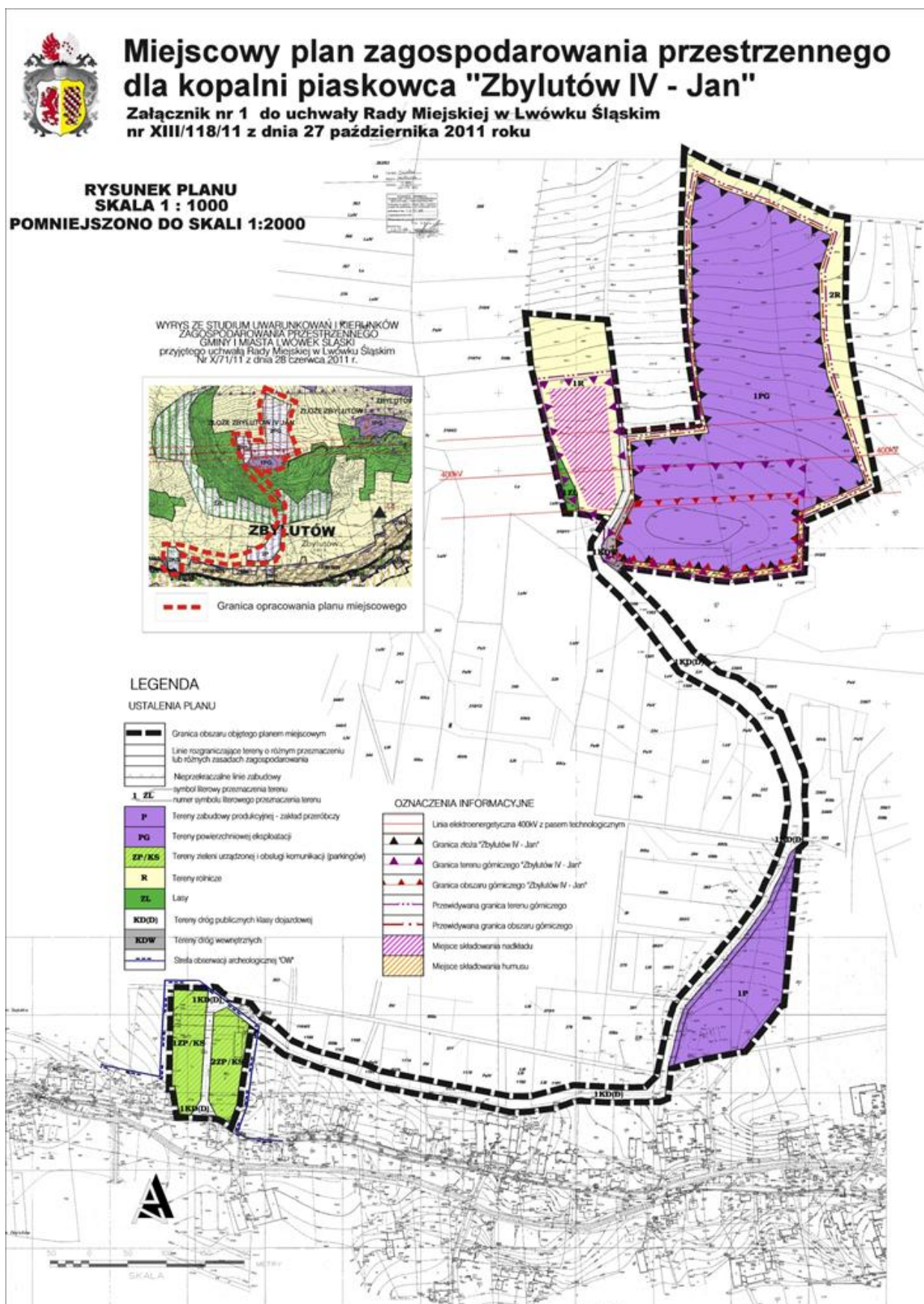
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzesińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/118/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/118/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), stwierdza się, że do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni piaskowca „Zbylutów IV – Jan”, nie zostały złożone uwagi.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/118/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

Infrastruktura techniczna związana bezpośrednio z eksploatacją kruszywa będzie realizowana na koszt inwestora.

5134

**UCHWAŁA NR XIII/119/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radłówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/251/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radłówka, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski, przyjętego uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca 2011 roku Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

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

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

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

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy

- międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 15) terenie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki.
- § 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:**
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
 - 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 8) strefa „W” wykopaliskowa.
2. Pozostałe ustalenia rysunku planu niewymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
- § 4. W planie nie określa się:**
- 1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 19MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy wielorodzinnej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - c) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 7) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów rurali-

stycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;

- 9) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 20MN do 23MN ustala się:

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

3. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MW do 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
- 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, nachyłkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- mentową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej – budownictwo socjalne;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,

- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów rurelistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny usług publicznych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 30%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
- e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe w układzie symetrycznym o nachyleniu połaci do 55°.
9. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 11RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) tereny zabudowy wielorodzinnej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
- c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- d) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
- e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów rurelistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
10. Dla terenów oznaczonych symbolami od 12RM do 14RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
- e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji

cji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,

- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 26R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
 - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - e) w ramach dopuszczonych doleśń gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 11ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 8WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 4) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem 2E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obiekty gospodarcze, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń i obiektów.

16. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1K do 2K ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny pompowni ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się stację wodociągową, w skład której wchodzi elementy:
 - a) hydrofornia,
 - b) dwukomorowy zbiornik zapasowo-wyrównawczy,
 - c) sieci międzyobiektywne,
 - d) rowy odwadniające,
 - e) kanały odwadniające;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 5) ustala się strefę ochronną dla istniejących urządzeń w granicach ustalonych liniami rozgraniczającymi terenu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².

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

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

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

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

6. Dla budynków istniejących niespełniających nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich remonty nadbudowy rozbudowy z zakazem zbliża-

nia się bryłą budynku do drogi, rozbudowy budynku w terenie poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m²;
- 3) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

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

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. 1 KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 2496D):

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

2. od 1KD(D) do 13KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

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

3. od 1KDW do 3KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg

pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej;

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

4. od 1KDR do 5 KDR – tereny dróg transportu rolniczego:

- 1) szerokość w istniejących granicach ewidencyjnych;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego.

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

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

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

8. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 4) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) restauracje, kawiarnie – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 6) obiekty usług oświaty i zdrowia – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 7) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 8) obiekty produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

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

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych; za zgodą ich zarządców; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;

2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci, formalnego ustalenia zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

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

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

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji; za wyjątkiem obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

3) zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;

4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej;

5) wyznacza się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, w odległości 14,5 m od skrajnych przewodów, w której obowiązuje zakaz zabudowy;

6) dla elektroenergetycznej linii dwutorowej o napięciu 2 x 220 kV relacji Mikułowa – Świebodzice wyznacza się pas technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach);

7) dla terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1), obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- b) uzgadnianie lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości po 19 metrów od osi linii w obu kierunkach,
- d) uzgadnianie z właścicielem linii zalesień terenów,
- e) uzgadnianie z właścicielem linii lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych,
- f) dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 2 x 220 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, nadziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

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

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską:

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

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

- 1) obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;
- 2) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zieleni i małej architektury;
- 3) należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów;
- 4) ustala się stosowanie materiałów budowlanych tradycyjnych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 5) ustala się stosowanie historycznych rodzajów pokrycia dachowego (dachówka, łupek); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne, należy stosować pokrycie historycznie właściwe dla danego obiektu;
- 6) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru;
- 7) dopuszcza się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących przestrzeń zabytkową;
- 8) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;

- 9) budowlane roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynki należy projektować jako symetryczne, o wydłużonej bryle i proporcjach długości do szerokości w rzucie równej 2 : 1 lub większej;
- 2) wejście do budynku należy lokalizować w ścianie kalenicowej;
- 3) konstrukcję ścian zewnętrznych należy dostosować do cech regionalnych (konstrukcje mieszane przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane), zaleca się dostosowanie konstrukcji do funkcji pomieszczeń: w części mieszkalnej – ściany drewniane, oszalowane deskami lub murowane, w sieni i w części inwentarskiej – ściany murowane, w części gospodarczej – ściany ryglowe, oszalowane deskami lub murowane;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu, za wyjątkiem zabudowy na terenach usług publicznych, oznaczonej na rysunku planu 1UP, 2UP oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu 1MW, 2MW, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu;
- 5) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub łupkiem syntetycznym w odcieniach szarości, zaleca się opierzenie deskami lub łupkiem ścian szczytowych (układ deskowania pionowy), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie;
- 6) opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane lub drewniane;
- 7) okna prostokątne w układzie pionowym, z podziałem na kwatery;
- 8) dopuszcza się ganki (na parterze) i galerie (na piętrze);
- 9) kolorystyka ścian: białe, pastelowe;
- 10) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków w konstrukcji drewnianej, szachulcowej i przysłupowej w sposób powodujący zasłonięcie konstrukcji drewnianej;
- 11) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 12) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 13) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach

budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczona w pasie pomiędzy parterem a piętrem wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

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

5. W granicach strefy „W” wykopaliskowej wszelka działalność inwestycyjna wymaga prowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ich otoczenia, wskazane na rysunku planu, to Zamek (ruina), nr rejestru 136/Arch/65 z dn. 02.03.1965 r., (relikty architektury murowanej, fosa, warstwy kulturowe, zabytki ruchome), działka nr 143, kon. XV – 1 poł. XVII w., dla którego ustala się zabezpieczenie i konserwację obiektu. Lista zabytków ujętych w rejestrze zabytków podlega aktualizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zagroda, Radłówka nr 1, cegła, kon. XIX w.;
- 2) zagroda, Radłówka nr 2, kamienny/ryglowy, 4 ćw. XIX w.;
- 3) dom mieszkalno-gospodarczy, Radłówka nr 3, cegła, 3 ćw. XIX w.;
- 4) dom mieszkalno-gospodarczy, Radłówka nr 4, kamienny/ryglowy, 1846 r., pocz. XX w.;
- 5) dom mieszkalno-gospodarczy, Radłówka nr 5, kamienny/ryglowy, pocz. XIX w.;
- 6) zagroda, Radłówka nr 6, kamienny/ryglowy, 2 ćw. XIX w. 1894 r.;
- 7) zagroda, Radłówka nr 7, kamienny/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 8) dom mieszkalny, Radłówka nr 8, cegła, 3 ćw. XIX w.;
- 9) dom mieszkalno – gospodarczy, Radłówka nr 10, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 10) dom mieszkalny, Radłówka nr 11, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 11) zagroda, Radłówka nr 12, kamienny, 3 ćw. XIX w.;
- 12) zagroda, Radłówka nr 13, kamienny/ryglowy, 2 ćw. XIX w.;
- 13) dom mieszkalno – gospodarczy, Radłówka nr 14, kamienny, 4 ćw. XIX w.;
- 14) zagroda, Radłówka nr 15, kamienny/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 15) dom mieszkalny, Radłówka nr 16, cegła, 1 ćw. XIX w. I.90. XX w.;
- 16) dom mieszkalny, Radłówka nr 18, cegła, pocz. XX w.;
- 17) zagroda, Radłówka nr 20, kamienny/ryglowy, 2 ćw. XIX w.;
- 18) dom mieszkalny, Radłówka nr 22, kamienny, 3 ćw. XIX w.;

- 19) dom mieszkalny, Radłówka nr 23, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 20) dom mieszkalny(brak funkcji), Radłówka nr 24, kamienny/ryglowy, 2 ćw. XIX w.;
- 21) zagroda, Radłówka nr 26, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 22) dom mieszkalny, Radłówka nr 27, cegła, 3 ćw. XIX w.;
- 23) zagroda, Radłówka nr 28, kamienny/cegła, 3 ćw. XIX w., 1886 r.;
- 24) zagroda, Radłówka nr 29, cegła, kon. XIX w.;
- 25) dom mieszkalny, Radłówka nr 30, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 26) zagroda, Radłówka nr 31, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 27) dom mieszkalno-gospodarczy, Radłówka nr 32, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 28) dom mieszkalny, Radłówka nr 33, cegła, kon. XIX w.;
- 29) dom mieszkalny, Radłówka nr 34, cegła, pocz. XX w.;
- 30) zagroda, Radłówka nr 35, kamienny/cegła, 3 ćw. XIX w. pocz. XX w.;
- 31) dom mieszkalny, Radłówka nr 36, kamienny/cegła, 3 ćw. XIX w.;
- 32) zagroda, Radłówka nr 37, kamienny/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 33) dom mieszkalno-gospodarczy, Radłówka nr 38, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 34) dawna szkoła (mieszkalna), Radłówka nr 39, cegła, pocz. XX w.;
- 35) dom mieszkalny, Radłówka nr 40, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 36) zagroda, Radłówka nr 43, cegła/ryglowy, 3/4 ćw. XIX w.;
- 37) dom mieszkalny, Radłówka nr 46, cegła, pocz. XX w.;
- 38) dom mieszkalny, Radłówka nr 47, cegła, I. 20. XX w.;
- 39) dom mieszkalny, Radłówka nr 48, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 40) zagroda, Radłówka nr 49, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 41) zagroda, Radłówka nr 50, cegła/ryglowy, poł. XIX w.;
- 42) stodoła przy budynku nr 52, Radłówka nr 52, cegła/ ryglowy, 4 ćw. XIX w.;
- 43) dom mieszkalno-gospodarczy, Radłówka nr 55, cegła/ ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 44) dom mieszkalno –inwentarski, Radłówka nr 59, 3 ćw. XIX w.;
- 45) dom mieszkalno-gospodarczy, Radłówka nr 63, cegła, kon. XIX w.;
- 46) dom mieszkalny, Radłówka nr 65, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 47) zagroda, Radłówka nr 66, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 48) dom mieszkalny, Radłówka nr 67, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 49) zagroda, Radłówka nr 70, kamienny/ryglowy, 4 ćw. XIX w.;
- 50) dom mieszkalny (brak funkcji), Radłówka nr 74 (obok), cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 51) pomnik z inskrypcją, Radłówka nr 58 (obok), kamienny, 1 ćw. XIX w.;
- 52) stodoła, Radłówka nr 17 (obok), kamienny, 2 ćw. XIX w.;

53) transformator, Radłówka b.n., cegła, ryglowy, ok.1910–1920;

54) wozownia-remiza, Radłówka b.n., kamienny, kon. XIX w.

8. Dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

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

9. Udokumentowane stanowiska archeologiczne, wskazanych na rysunku planu:

- 1) Radłówka, nr 1, ruiny zamku (relikty architektury murowanej, fosa, warstwy kulturowe, zabytki ruchome), działka nr 143, kon. XV – 1 poł. XVII w. Nr i data wpisu do rejestru zabytków – 136/Arch/65 z dn. 02.03.1965 r.;
- 2) Radłówka nr 5/19, osadnictwo wiejskie, pocz. XIII – XIX wiek, wczesna metryka wsi:1209 – Lange Vorwerk, 1217 – Vorwere bei der Hart, 1241 – Vorwerk bei der Harte, warstwy kulturo-

we, relikty zabudowy i historycznej, infrastruktury, zabytki ruchome.

10. Dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) budowlane roboty ziemne w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym;
- 2) należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

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

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 "Niecka zewnętrznosudecka Bolestawiec", na którym zakazuje się:

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

2. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

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

3. W granicach terenu górniczego „Radłówka” obowiązują przepisy odrębne oraz ustala się zakaz zabudowy.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM = 20 m;
- 2) zabudowie oznaczonej symbolem MW, MU, UP, = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM:
 - a) wolno stojącej = 800 m²,
 - b) bliźniaczej = 600 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, MU, UP, = 900 m².

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

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

§ 14. Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzesińska

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/119/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/119/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

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

5135

**UCHWAŁA NR XIII/120/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Wielkie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/241/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Wielkie, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski, przyjętego uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca 2011 roku, Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

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

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

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

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

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

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,

innego niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak takiej potrzeby.

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

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

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 18 m,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 30%,
 - e) ustala się jako obowiązujące stosowanie w budynkach dachów płaskich;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadałowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

5) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, w tym przydomowa oczyszczalnia ścieków oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

5) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;

7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- b) tereny zieleni urządzonej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
- e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

6) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych;

7) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej z możliwością adaptacji istniejących budynków na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem działań modernizacyjnych oraz rozbudowy,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura

- ra techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) boiska sportowe, place zabaw, obiekty małej architektury, usługi gastronomii w parterach zabudowy istniejącej,
- d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 m do górnej krawędzi elewacji,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
- e) ustala się jako obowiązujące stosowanie dachów płaskich lub wielospadowych w układzie symetrycznym,
- f) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się spadki połaci dachowych do 55 stopni;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie równorzędne:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej wraz z obsługą produkcji rolniczej,
 - b) składy i magazyny, w tym skup złomu i surowców wtórnych oraz ich recyling;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 14 m do kalenicy dachu lub w przypadku dachów płaskich do jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni;
- 5) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U/P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 14 m do kalenicy dachu lub w przypadku dachów płaskich do jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni;
- 4) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/MU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni;
- 4) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych;
- 5) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni;
- 5) zabrania się lokalizowania na terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy garażowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utwardzona nawierzchnia miejsc postojowych,
 - b) zakaz urządzania garaży oraz stanowisk postojowych dla samochodów ciężarowych,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni terenu,
 - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni,
 - f) garaże należy realizować jako jednokondygnacyjne.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej – stacja paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 8 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,

- e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni;

- 4) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.

13. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 5R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
 - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - e) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków.

14. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 5ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, wytyczanie utwardzonych ścieżek dla pieszych.

16. Dla terenów oznaczonych symbolem od 1ZI do 2ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) ustala się zakaz zabudowy terenu.

17. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZD do 2ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, w tym altan ogrodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich

zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się załadowanie lub zmianę przebiegu koryta cieku wodnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

19. Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 4) w granicach ogrodzenia obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach odrębnych.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1JW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji budowli wpustowej rzeki Bóbr do zbiornika oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, obiekty gospodarcze, infrastruktura techniczna,
 - b) obiekty i urządzenia hydrotechniczne (w tym elektrownia wodna),
 - c) tereny wód śródlądowych,
 - d) tereny zieleni;
- 3) budowla wpustowa winna być zaprojektowana i wykonana w sposób uwzględniający przepływ wód co najmniej o wielkości, jaki wystąpił podczas powodzi w lipcu 1997 roku;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji liniowych elementów infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń oraz przeprowadzanie dróg, o ile nie będą one kolidowały z funkcją budowli wpustowej.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

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

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

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

6. Dla budynków istniejących niespełniających ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopusz-

cza się ich remonty nadbudowy rozbudowy z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi, rozbudowy budynku w terenie poza ustaloną linią zabudowy.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg i placów publicznych, tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m²,
 - b) lokalizowanie wolno stojących reklam wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem P/U, P/MU i U/P, przy czym powierzchnia tablicy nie może być większa niż 9 m²,
 - c) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

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

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. od 1 KD(Z) do 2KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (powiatowa nr 2499D):

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

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci

infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;

3) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

3. od 1KDW do 3KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej;

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

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

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

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

7. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiekty usług oświaty i zdrowia – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 3) obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 4) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 5) obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 6) obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 7) obiekty produkcyjne – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

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

- 1) wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych – za zgodą ich zarządców; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci;
- 2) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz zmiany lokalizacji urządzeń technicznych na terenie objętym planem wy-

magają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci, formalnego ustalenia zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji.

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

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

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji; zakazuje się likwidacji obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 3) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi

urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;

- 5) wyznacza się strefie ochronną od linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV w odległości 14,5 m od skrajnych przewodów, w której obowiązuje zakaz lokalizowania budynków.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

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

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
- 2) obszarów w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 3) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

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

- 1) budynki należy projektować jako symetryczne, o wydłużonej bryle i proporcjach długości do szerokości w rzucie równej 2 : 1 lub większej;
- 2) wejście do budynku należy lokalizować w ścianie kalenicowej;
- 3) konstrukcję ścian zewnętrznych należy dostosować do cech regionalnych (konstrukcje mieszane przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane), zaleca się dostosowanie konstrukcji do funkcji pomieszczeń: w części mieszkalnej – ściany drewniane, oszalowane deskami lub murowane, w sieni i w części inwentarskiej – ściany murowane, w części gospodarczej – ściany ryglowe, oszalowane deskami lub murowane;

- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu;

- 5) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub łupkiem syntetycznym w odcieniach szarości, zaleca się opierzenie deskami lub łupkiem ścian szczytowych (układ deskowania pionowy), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie;

- 6) opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane lub drewniane;

- 7) okna prostokątne w układzie pionowym, z podziałem na kwatery;

- 8) dopuszcza się ganki (na parterze) i galerie (na piętrze);

- 9) kolorystyka ścian: białe, pastelowe;

- 10) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków w konstrukcji drewnianej, szachulcowej i przysłupowej w sposób powodujący zasłonięcie konstrukcji drewnianej;

- 11) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

- 12) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;

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

- 14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczona w pasie pomiędzy parterem a piętnem wyłączone w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

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

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

- 1) pałac, mur., 1850–65 r., loggia filarowa, ryzalit z naczółkiem, (opaski okienne, dekoracja terakotowa neorenesansowa);

- 2) park przypałacowy, 2 poł. XIX w. (założenia naturalistyczne);

- 3) wieża mieszkalna I, mur., pocz. XV w.;

- 4) gołębnik w folwarku, mur., poł. XIX w.;

- 5) dom mieszk. nr 2, mur., 1 ćw. XX w. (ganek, stolarka okien i drzwi);
- 6) dom mieszk. nr 3, mur., kon. XIX w. (gzymsy, obramienia okien, stolarka).

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

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

6. Udokumentowane stanowiska archeologiczne, wskazane na rysunku planu:

- 1) Rakowice Wielkie, nr 66;
- 2) Rakowice Wielkie, nr 69;
- 3) Rakowice Wielkie, nr 72.

7. Dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) budowlane roboty ziemne w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich należy prowadzić

pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

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

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznośudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

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

2. Teren zalewany wodami powodziowymi:

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

3. Ustala się strefę ochrony bezpośredniej, w obrębie której zakazana jest działalność nie związana z eksploatacją ujęcia wody, w związku z tym należy ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób nie zatrudnionych przy obsłudze ujęcia.

4. Ustala się strefę ochrony pośredniej wewnętrznej w obrębie, której zakazane są roboty powodujące zmniejszenie wydajności ujęcia lub pogarszające jakość wód, a w szczególności:

- 1) wprowadzanie ścieków do ziemi i ich rolnicze wykorzystanie;
- 2) ograniczone stosowanie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin;
- 3) wykonywania odwodnień budowlanych, górniczych i melioracyjnych;
- 4) budowa osiedli, dróg, lokalizowanie zakładów przemysłowych i ferm hodowlanych, magazynów produktów promieniotwórczych itp., wysypisk odpadów, parkingów i obozowisk, cmentarzy lub grzebania zwierząt.

5. Ustala się strefę ochrony pośredniej zewnętrznej, której nie wyznacza się w terenie. Jest to strefa ochrony chemicznej, ochrony zasobów i ma charakter planistyczny.

6. Dopuszcza się budowę systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych w postaci wałów, ścian, jazów na całym obszarze opracowania planu.

7. Ustala się zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy projektowanego wału przeciwpowodziowego wskazanego na rysunku planu po stronie od powietrznej.

8. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

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

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) w terenach oznaczonych symbolem MN, MW = 20 m;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami MU, MW/U, P/MU, U/P, P/U, UO = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w terenach oznaczonych symbolem MN:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej = 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej = 600 m²;

2) w terenach oznaczonych symbolami MN, MW/U, U/P, P/MU, MU, P/U, UO = 900 m².

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

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

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

§ 14. Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

DZIAŁ III

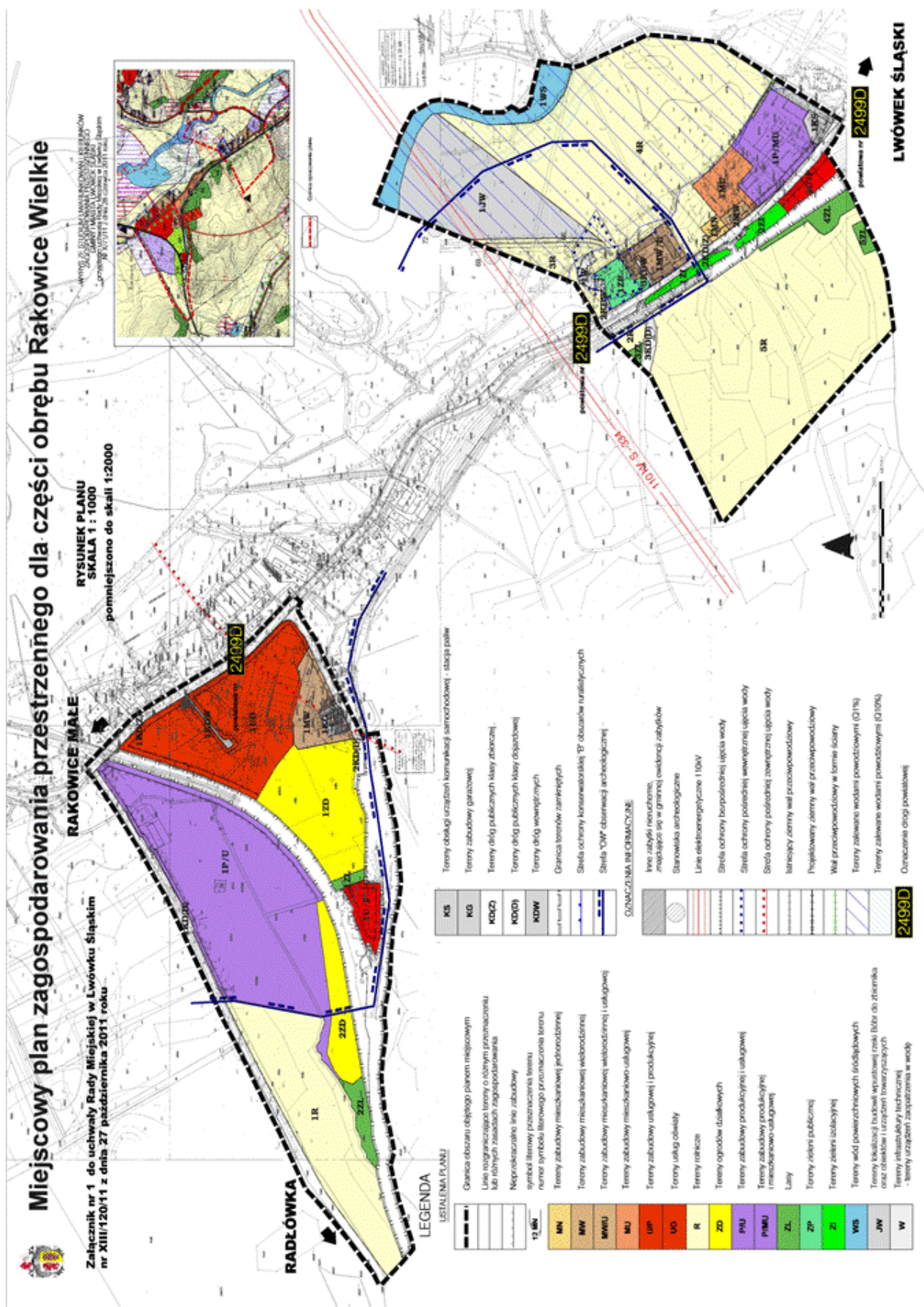
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzesińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/120/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/120/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/120/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

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

5136

**UCHWAŁA NR XIII/121/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni „Rakowice – Zbiornik”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/239/09 z dnia 28 maja 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni „Rakowice – Zbiornik”, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lwówek Śląski, przyjętego uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca 2011 roku, Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kopalni „Rakowice – Zbiornik”.

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

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

- 1) załącznik graficzny nr 1 – rysunek planu– skala 1:1000;

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji lub przepisów odrębnych przez administrację samorządową lub rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośred-

- nio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 15) terenie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki;
- 16) usługach turystyki – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów z zakresu obsługi ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele itp.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej "B" obszarów ruralistycznych;
- 6) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
- 7) granica filara ochronnego.

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

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 4. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1PG-WS, 2PG-WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny eksploatacji powierzchniowej złoża kruszywa naturalnego: „Rakowice – Zbiornik I” – po etapie eksploatacji kruszywa tereny wód zbiornika wodnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna,
 - b) tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 3) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi, wymaganymi obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopalin;
- 4) ustala się możliwość prowadzenia wstępnej działalności przeróbczej w ramach jego eksploatacji;
- 5) powstałe w procesie wydobywania oraz przeróbki materiały skalne należy przemieszczać na tym terenie w obrębie wyrobiska lub przemieszczać na tereny zwałowania mas ziemnych i skalnych oznaczone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się prowadzenie przeróbki materiałów skalnych w ramach jego eksploatacji i deponowaniu ich w czasie zbiornika w sposób niekolidujący z przepływem wód;
- 7) w ramach prowadzonej działalności wydobywczej i przeróbczej należy zapobiegać szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwać ewentualne jej skutki;
- 8) uciążliwości wynikające z technologii prowadzonej eksploatacji złoża oraz przeróbki pozyskanego surowca, mogące zagrażać zdrowiu i życiu ludzi, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości normatywnych poza granicami terenu górniczego;
- 9) w przypadku przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, dla którego prowadzący eksploatację posiada tytuł prawny, ustala się obowiązek zastosowania środków technicznych (zabezpieczeń) zmniejszających uciążliwości wywołane eksploatacją do poziomu określonego w przepisach odrębnych;

- 10) dopuszcza się lokalizowanie mobilnego zakładu przeróbczego;
- 11) rekultywację terenów zdewastowanych działalnością górniczą w obszarze planu należy prowadzić w kierunku określonym jako przygotowanie terenów pod zbiornik wodny i tereny rekreacyjne. Szczegółowe ustalenia kierunku rekultywacji jak i sposób jej przeprowadzenia określone zostaną w prawomocnej decyzji administracyjnej w oparciu o odpowiedni projekt rekultywacji dla terenów zdewastowanych działalnością górniczą;
- 12) dopuszcza się pozostawienie terenów lub ich części jako terenów wód i terenów zbiornika;
- 13) dopuszcza się rekreacyjne, turystyczne i sportowe wykorzystanie terenów wód;
- 14) dopuszcza się korekty granicy zbiornika po zakończeniu eksploatacji do 100 m w obydwie strony.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PPG-US/UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kopalni – po etapie eksploatacji kruszywa docelowo teren sportu i rekreacji oraz usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową (dróg dojazdowych i wewnętrznych, miejsc postojowych) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty administracyjno-biurowe oraz gospodarcze, nie zajmujące więcej niż 10% powierzchni terenu,
 - c) zwałowanie mas ziemnych, mineralnych i skalnych związanych z eksploatacją złoża oraz załadowaniem terenu;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu na etapie prowadzonej eksploatacji:
 - a) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - b) dla dopuszczonych obiektów administracyjno-biurowych oraz gospodarczych ustala się maksymalną wysokość budynków 2 kondygnacje – lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej krawędzi dachu, dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym o maksymalnym kącie nachylenia do 55°;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu na etapie docelowych terenów sportu i rekreacji oraz usług turystyki:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki: 40%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 40%,

- e) dachy strome, dwu- lub czterospadaowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dopuszcza się adaptacje poeksploatacyjnych obiektów biurowych i gospodarczych na cele usług turystyki, rekreacji i sportu;
- 5) dopuszcza się pozostawienie terenów lub ich części jako terenów wód i terenów zbiornika;
- 6) dopuszcza się rekreacyjne, turystyczne i sportowe wykorzystanie terenów wód;
- 7) dopuszcza się korekty granicy zbiornika po zakończeniu eksploatacji do 100 m w obydwie strony.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1PPG ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kopalni – po etapie eksploatacji kruszywa docelowo tereny sportu i rekreacji oraz usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową (dróg dojazdowych i wewnętrznych, miejsc postojowych) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty administracyjno-biurowe oraz gospodarcze, niezajmujące więcej niż 10% powierzchni terenu;
- 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu na etapie prowadzonej eksploatacji:
- a) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 80 % powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie,
 - b) dla dopuszczonych obiektów administracyjno-biurowych oraz gospodarczych ustala się maksymalną wysokość budynków 2 kondygnacje – lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej krawędzi dachu, dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym o maksymalnym kącie nachylenia do 55 stopni;
- 4) dopuszcza się składowanie surowca.
4. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1PGz-US/UT do 4PGz-US/UT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zwałowania mas ziemnych, mineralnych i skalnych, sukcesywnie przemieszczanych do wyrobiska w miarę postępu eksploatacji złoża – po zakończeniu eksploatacji kruszywa docelowo tereny sportu i rekreacji oraz usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową (dróg dojazdowych i wewnętrznych, miejsc postojowych) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) tereny wód śródlądowych;
- 3) ustala się składowanie mas ziemnych, mineralnych i skalnych przemieszczanych w związku z eksploatacją kopalni oraz załadowanie terenu istniejących terenów wód śródlądowych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wałów, ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie wałów, ścian i innych urządzeń związanych z budową zbiornika;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie mobilnego zakładu przerobczego;
5. Dla terenów oznaczonych symbolami 1PGz, 2PGz ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zwałowania mas ziemnych, mineralnych i skalnych sukcesywnie przemieszczanych do wyrobiska w miarę postępu eksploatacji złoża;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową (dróg dojazdowych i wewnętrznych, miejsc postojowych) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się składowanie mas ziemnych, mineralnych i skalnych przemieszczanych w związku z eksploatacją kopalni oraz załadowanie terenu istniejących terenów wód śródlądowych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie wałów, ekranów akustycznych i zieleni izolacyjnej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie wałów, ścian i innych urządzeń związanych z budową zbiornika;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie mobilnego zakładu przerobczego;

- 7) dopuszcza się pozostawienie terenów lub ich części jako terenów wód i terenów zbiornika;
- 8) dopuszcza się rekreacyjne, turystyczne i sportowe wykorzystanie terenów wód;
- 9) dopuszcza się korekty granicy zbiornika po zakończeniu eksploatacji do 100 m w obydwie strony.

6. Dla terenów oznaczonych symbolem 1IT(WS), 2IT(WS) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury hydrotechnicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się między innymi lokalizowanie jazu, zapory wodnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, w tym związanych z obsługą techniczną i transportową (dróg dojazdowych i wewnętrznych, miejsc postojowych) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty administracyjno-biurowe oraz gospodarcze, nie zajmujące więcej niż 10% powierzchni terenu,
 - c) tereny elektrowni wodnej,
 - d) tereny rolnicze z zakazem lokalizacji budynków na cele rolnicze;
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu na etapie prowadzonej eksploatacji: dla dopuszczonych obiektów administracyjno- biurowych oraz gospodarczych ustala się maksymalną wysokość budynków 2 kondygnacje – lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej krawędzi dachu, dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym o maksymalnym kącie nachylenia do 55 stopni.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - b) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i spadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miej-

sca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

- b) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu połaci do 55 stopni;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 6) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.
9. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN oraz od 3MN do 8MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) teren zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 40%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 50%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygna-

cji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,

- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna,
 - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy,
 - b) dopuszcza się remonty budynków i rozbudowy istniejących budynków – nie więcej niż o 10% istniejącej powierzchni użytkowej budynków,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 40%,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - e) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - f) dla istniejących budynków, remontowanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachu lub stosowanie:
 - wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- 4) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9;
- 5) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 6RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 40%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 7RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miej-

- sca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) zieleń urządzona;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 40%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
- e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9;
- 8) dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.
13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MU, 2MU, 3MU, 4MU ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz usługowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) urządzenia towarzyszące w tym: infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- b) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 50%,
- c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
- d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.
14. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MW do 4MW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 16 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 30%,
- e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem na-

turalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,

- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9;
 - 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1US/UT do 3US/UT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji oraz usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 30%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 50%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

16. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UA ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura

ra techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,

- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 30%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.

17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny sportu i rekreacji,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,

- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 30%,
- e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.
18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 40%,
- e) dachy strome, dwu- lub czterospadałowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
- i) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych, do czasu zakończenia eksploatacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, związanych z transportem surowca i dojazdem do obsługi sprzętu wydobywczego;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
19. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: infrastruktura komunikacyjna, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej terenu: 40%,
- e) dachy strome, dwu- lub czterospadałowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
- i) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych, do czasu zakończenia eksploatacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, związanych z transportem surowca i dojazdem do obsługi sprzętu wydobywczego;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
20. Dla terenów oznaczonych symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 11WS ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się rekreacyjne, turystyczne i sportowe wykorzystanie terenów.

21. Dla terenów oznaczonych symbolami 7WS, 8WS, 9WS, 10WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację wałów, ścian oraz innych urządzeń hydrotechnicznych związanych z budową i funkcjonowaniem zbiornika;
- 4) tereny niewykorzystane pod tereny wód należy użytkować jako rolnicze lub zieleni naturalnej z zakazem zabudowy;
- 5) dopuszcza się rekreacyjne, turystyczne i sportowe wykorzystanie terenów wód;
- 6) dla terenów 7WS, 8WS, 9WS dopuszcza eksploatację;
- 7) dopuszcza się korektę granicy zbiornika po zakończeniu eksploatacji do 100 m w obydwie strony.

22. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 18R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
 - d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - e) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków;
- 4) dopuszcza się załadunek istniejących terenów wód i byłego koryta rzeki zgodnie z projektem budowy zbiornika na rzece Bóbr;
- 5) na terenach 9R, 10R, 12R dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych, do czasu zakończenia eksploatacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, związanych z transportem surowca i dojazdem do obsługi sprzętu wydobywczego.

23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1R/ZE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze i zieleni nieurządzonej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,

zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),

- c) lokalizację zbiorników wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
- d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- e) w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
- f) zieleni izolacyjną;
- 3) ustala się zakaz zabudowy terenu za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

24. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 10ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

25. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZP do 2ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń zabawowych dla dzieci, placów sportowych, utwardzonych ścieżek pieszych i rowerowych, zbiorników wodnych;
- 4) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 80%.

26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

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

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

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

6. Dla budynków istniejących niespełniających nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich

remonty nadbudowy rozbudowy z zakazem zbliżania się bryłą budynku do drogi, rozbudowy budynku w terenie poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) dla przebiegającej stycznie do obszaru objętego planem drogi wojewódzkiej 297 w odległości 8m od krawędzi jezdni na obszarze zabudowanymi oraz 20m poza obszarem zabudowanym;
- 2) dla pozostałych zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla przebiegającej stycznie do obszaru objętego planem drogi wojewódzkiej 297 obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy.

9. W granicach ustalonego filara ochronnego ustala się zakaz eksploatacji złoza.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 6. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg i ulic publicznych oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic a ustaloną linią obowiązującą i nieprzekraczalną zabudowy, usługi publiczne oznaczone symbolem UP.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg dopuszcza się:
 - a) lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m², za wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
 - b) lokalizowanie wolno stojących reklam wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem P/U przy czym powierzchnia tablicy nie może być większa niż 9 m²,
 - c) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 9.

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

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 7. 1. 1 KD(Z)- tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 2515D):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;

- 4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

2. 2 KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 2499D):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) ulica jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu – dwukierunkowa;

- 3) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;

- 4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

3. od 1KD(D) do 7KD(D) – drogi publiczne klasy dojazdowej (drogi gminne):

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi;

- 3) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

4. od 1KDW do 5KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się lokalizację chodników, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, zieleni, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej za zgodą zarządcy drogi.

5. 1KK – tereny komunikacji kolejowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej oraz obiektów infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej;

- 2) dopuszcza się, w przypadku zamknięcia linii kolejowej, wykorzystanie dla celów rekreacyjno-turystycznych jako trasy rowerowe, ciągi pieszo-spacerowe, zaprzęgi konne itp. pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

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

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

9. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 4) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) restauracje, kawiarnie – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 6) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

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

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę systemu odprowadzenia wód opadowych;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie;

3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie.

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni;

2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;

3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji, zakazuje się likwidacji obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;

2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

3) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;

4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;

5) wyznacza się strefę ochronną od linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV, w odległości 14,5 m od skrajnych przewodów, w której obowiązuje zakaz zabudowy.

8. Dla elektroenergetycznej sieci przesyłowej obowiązują następujące ustalenia:

1) dla elektroenergetycznej linii 400kV relacji Mikułowa – Czarna wyznacza się pas technologiczny o szerokości 100 m (po 50 m od osi linii w obu kierunkach);

2) dla terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1), obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępowania od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
- b) uzgadnianie lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości po 22 metrów od osi linii w obu kierunkach,

- d) zakaz kwalifikowania jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ani związanego z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
 - e) zaopiniowanie przez właściciela linii wszelkich zmian w kwalifikacji terenów i w jego bezpośrednim sąsiedztwie,
 - f) uzgadnianie z właścicielem linii zalesień terenów,
 - g) uzgadnianie z właścicielem linii lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych,
 - h) dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, nadziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca.
9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną dopuszcza się:
- 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z zobowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
 - 2) lokalizację nadajników telefonii komórkowej.
10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;
 - 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właścicieli dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

Rozdział 6

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

§ 9. 1. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
 - 2) obszarów w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
 - 3) zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
 - 4) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - 5) udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) budynki należy projektować jako symetryczne, o wydłużonej bryle i proporcjach długości do szerokości w rzucie równej 2 : 1 lub większej;
 - 2) wejście do budynku należy lokalizować w ścianie kalenicowej;
 - 3) konstrukcję ścian zewnętrznych należy dostosować do cech regionalnych (konstrukcje mieszane przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane), zaleca się dostosowanie konstrukcji do funkcji pomieszczeń: w części mieszkalnej – ściany drewniane, oszalowane deskami lub murowane, w sieni i w części inwentarskiej – ściany murowane, w części gospodarczej – ściany ryglowe, oszalowane deskami lub murowane;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu 1MW, 2MW, 3MW, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 16 m do kalenicy dachu, zabudowy na terenach usług publicznych, oznaczonej na rysunku planu 1UP, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu oraz zabudowy usług administracji, oznaczonej na rysunku planu 1UA, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu;
 - 5) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub łupkiem syntetycznym w odcieniach szarości, zaleca się opierzenie deskami lub łupkiem ścian szczytowych (układ deskowania pionowy), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie;
 - 6) opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane lub drewniane;
 - 7) okna prostokątne w układzie pionowym, z podziałem na kwatery;
 - 8) dopuszcza się ganki (na parterze) i galerie (na piętrze);
 - 9) kolorystyka ścian: białe, pastelowe;
 - 10) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków w konstrukcji drewnianej, szachulcowej i przysłupowej w sposób powodujący zasłonięcie konstrukcji drewnianej;
 - 11) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;

- 12) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 13) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczona w pasie pomiędzy parterem a piętrem wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

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

4. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru i ich otoczenia, wskazane na rysunku planu:

- 1) wieża folwarku miejskiego, nr rej. 964 z dn. 13/11.1961 r.;
 - 2) wieża folwarku książęcego (ruina), nr rej. 965 z dn. 13.11.1961 r.;
- podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Lista obiektów ujętych w rejestrze zabytków podlega aktualizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dom mieszkalno-gospodarczy, Rakowice Małe nr 32, mur./szach., 3 ćw. XIX w.;
- 2) dom mieszkalno-gospodarczy, Rakowice Małe nr 36, mur./szach., 3 ćw. XIX w.;
- 3) dom mieszkalny, Rakowice Małe nr 37, mur., kon. XIX w.;
- 4) dom mieszkalny, Rakowice Małe nr 39, mur., 3 ćw. XIX w.;
- 5) dom mieszkalny, Rakowice Małe nr 43, mur., kon. XIX w.;
- 6) dom mieszkalno-gospodarczy, Rakowice Wielkie nr 19, mur., 3 ćw. XIX w.;
- 7) dom mieszkalny, Rakowice Wielkie nr 22, mur., 3 ćw. XIX w.;
- 8) dom mieszkalny, Rakowice Wielkie nr 29, mur./szach., 2 ćw. XIX w.;
- 9) dom mieszkalno-gospodarczy, Rakowice Wielkie nr 32, mur., 2 ćw. XIX w.;
- 10) dom mieszkalno-gospodarczy, Rakowice Wielkie nr 36, mur. kon. XIX w.;
- 11) dom mieszkalno-gospodarczy, Rakowice Wielkie nr 44, mur. 2 ćw. XIX w.;
- 12) dom mieszkalno-gospodarczy, Rakowice Wielkie nr 45, mur., 3 ćw. XIX w.

6. Dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) obowiązek zachowania budynków i obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachów; detali architektonicznych, konstrukcji ścian zewnętrznych;

- 2) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych;

- 3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku obowiązuje:

- a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramiczne do pokrycia dachu,
- b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
- c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji,
- d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 4) decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej obiektu zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, której jeden egzemplarz należy przekazać do archiwum konserwatorskiego w Jeleniej Górze. Podjęcie decyzji o wyburzeniu uzależnia się dodatkowo od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku zachowując bryłę zewnętrzną, kształt dachu, konstrukcję, elementy detalu architektonicznego i wystroju elewacji. Dopuszcza się również w porozumieniu z konserwatorem zabytków budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego wykorzystując jego niektóre rozwiązania architektoniczne, konstrukcję i wystrój elewacji.

7. Udokumentowane stanowiska archeologiczne, wskazanych na rysunku planu:

- 1) Rakowice Małe, nr 1, osada, pradzieje, ślad osadniczy, średniowiecze, XIV – XV w.;
- 2) Rakowice Wielkie, nr 14, osada, wczesne średniowiecze;
- 3) Rakowice Wielkie, nr 15, cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka – halsztat;
- 4) Rakowice Wielkie, nr 16, cmentarzysko szkieletowe, wczesne średniowiecze;
- 5) Rakowice Wielkie, nr 67, ślad osadnictwa, okres nowożytny, fragment kamiennej drogi;
- 6) Rakowice Wielkie, nr 68, osada, średniowiecze, XIV – XV w., 17 fragmentów ceramiki;
- 7) Rakowice Wielkie, nr 69, osada, średniowiecze, XIV – XV w., 6 fragmentów ceramiki;
- 8) Rakowice Wielkie, nr 70, osada, okres nowożytny, kamienne fragmenty domostwa;
- 9) Rakowice Wielkie, nr 71, ślad osadnictwa, XV–XIV w., 1 fragment ceramiki, fragment drewnianego pomostu;

10) Rakowice Wielkie, nr 72, osada, średniowiecze, XIV – XV w., fragmenty ceramiki.

8. Dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) budowlane roboty ziemne w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

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

Rozdział 7

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

§ 10. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrzno-sudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

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

2. Część obszaru, w granicach określonych na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Rakowice Małe, której nie wyznacza się w terenie. Jest to strefa ochrony chemicznej i ochrony zasobów. Dopuszcza się pozostawienie obiektów mogących stanowić zagrożenie dla jakości wody w ujęciu pod warunkiem wykonania urządzeń zabezpieczających i systemu sygnalizacji zagrożeń.

3. Część obszaru, w granicach określonych na rysunku planu, położona jest w strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Rakowice Wielkie, której nie wyznacza się w terenie. Jest to strefa ochrony chemicznej i ochrony zasobów. Dopuszcza się pozostawienie obiektów mogących stanowić zagrożenie dla jakości wody w ujęciu pod warunkiem wykonania urządzeń zabezpieczających i systemu sygnalizacji zagrożeń.

4. Zakaz niszczenia siedlisk, ostoi, gniazd, lęgówisk, zimowisk i innych schronisk chronionych gatunków zwierząt – ptaków: pliszka górska, turkawka, pustułka, bocian biały, świerszczak, zimorodek, siweczka rzeczna, łabędź niemy, tracz nurogęś, brzegówka, świergotek łąkowy, kłaskawa, – płazów: żaba zielona, wykazanych w inwentaryzacji przyrodniczej.

5. Dopuszcza się budowę systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych w postaci wałów, ścian, jazów na całym obszarze opracowania planu.

6. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MN obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UP (w przypadku lokalizacji szkoły, przedszkola, biblioteki, domu kultury) obowiązują standardy akustyczne jak dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, określone przepisami odrębnymi;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UT, US/UT oraz dla terenów oznaczonych symbolami: PGz-US/UT, PGG-US/UT po zakończeniu eksploatacji kruszywa naturalnego obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określone przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MU obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem literowym MW obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określone przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem literowym RM obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MN, RM:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej = 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej = 600 m²;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami MU, MW, U, UA, UT, US/UT, UP, P/U, PPG = 900 m².

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

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

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

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

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

DZIAŁ III

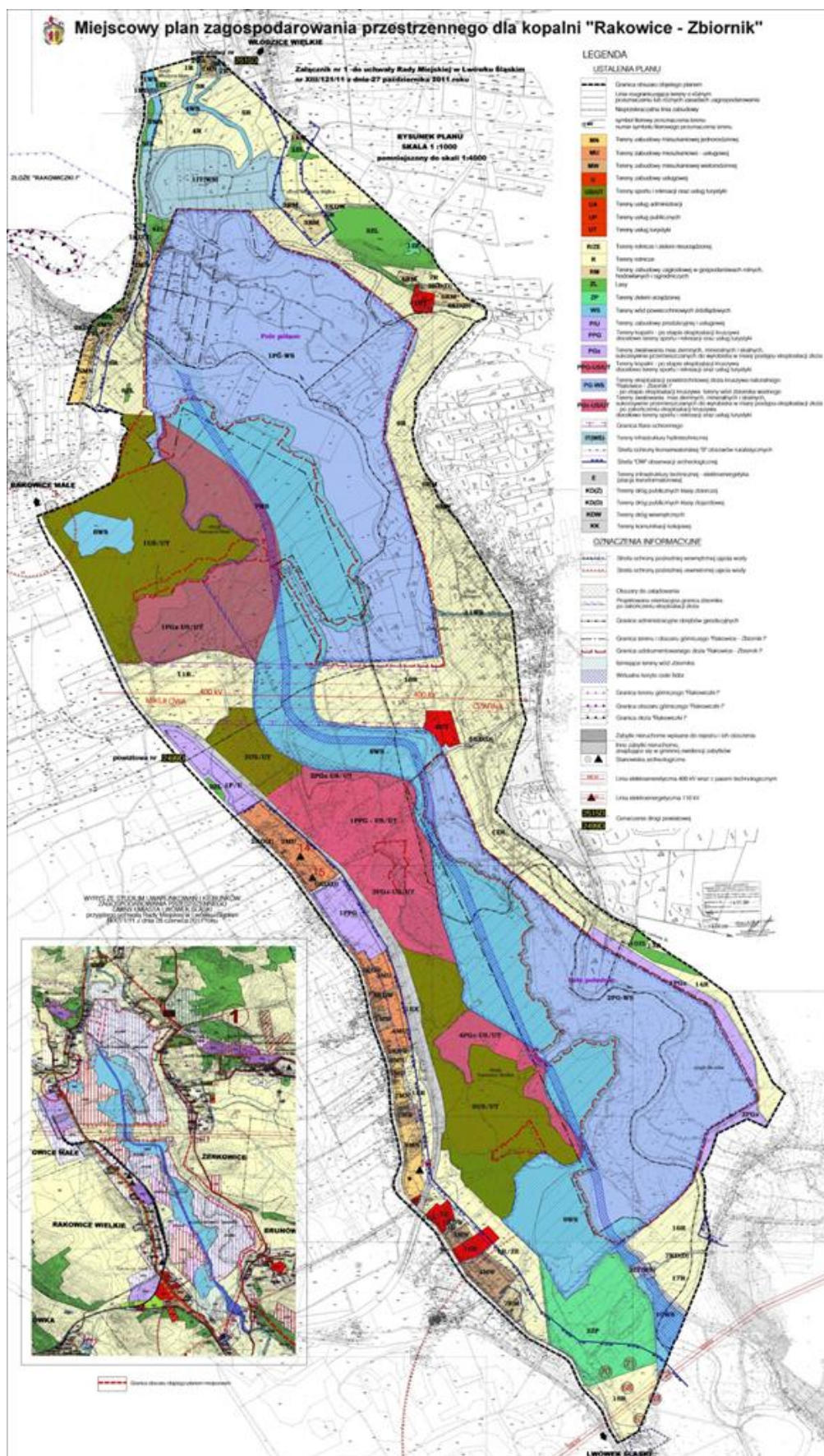
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzeńska

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/121/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/121/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/121/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

Infrastruktura techniczna związana bezpośrednio z eksploatacją kruszywa będzie realizowana na koszt inwestora.

5137

**UCHWAŁA NR XIII/122/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skąła

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/246/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skąła, a także w związku z uchwałą nr XXXVIII/331/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXI/246/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skąła, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski przyjętym uchwałą nr X/71/11 z dnia 28 czerwca

2011 r., Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

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

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

3. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację samorządową lub rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji; ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 15) terenie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuny, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki;
- 16) usługach turystyki – należy przez to rozumieć tereny, obiekty lub części obiektów z zakresu obsługi ruchu turystycznego, tj. pensjonaty, hotele itp.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

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

§ 4. W planie nie określa się:

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

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MW/MN do 2MW/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących paramet-

trów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice-Skała” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) uciążliwości wynikające z technologii prowadzonej eksploatacji złoża w „Terenie górniczym Skała I” oraz przeróbki pozyskanego surowca, mogące zagrażać zdrowiu i życiu ludzi, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości normatywnych poza granicami terenu górniczego.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kon-

- dygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 7) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 10) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 11) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice-Skała” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) uciążliwości wynikające z technologii prowadzonej eksploatacji złoża w „Terenie górniczym Skała I” oraz przeróbki pozyskanego surowca, mogące zagrażać zdrowiu i życiu ludzi, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości normatywnych poza granicami terenu górniczego.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) zabudowa wielorodzinna – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
- c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- d) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
- e) dachy strome, dwu- lub czterospadaowe, na-
czółkowe, w układzie symetrycznym, o spad-
kach połaci dachowych zawartych między
40–55 stopni, lub mansardowe, kryte da-
chówką ceramiczną lub cementową, mate-
riałami dachówkopodobnymi w odcieniu na-
turalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub
syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupeł-
niającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji,
nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej
najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych
dopuszcza się dachy płaskie, spadowe
o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub
zgodne z ustaloną geometrią dachu na tere-
nie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej usta-
lonych warunków dopuszcza się remonty
i przebudowy zgodnie z powyższymi warun-
kami lub z zachowaniem istniejących parametrów
i wskaźników kształtowania zabudowy i zago-
spodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie
obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują
ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RU/RM
ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi
produkcji w gospodarstwach rolnych, hodow-
lanych, ogrodnich oraz leśnych, tereny za-
budowy zagrodowej w gospodarstwach rol-
nych, hodowlanych i ogrodnich;
- 2) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy
mieszkaniowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) produkcja, bazy, składy, magazyny,
- c) zabudowa wielorodzinna – jako utrzymanie
i rehabilitacja istniejącej zabudowy i prze-
znaczenia terenu,
- d) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi we-
wnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura
techniczna oraz obiekty gospodarcze
i garażowe,
- e) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy
i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3
kondygnacji nadziemnych w tym poddasze
użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy
dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy
działki: 70%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności
zabudowy: 1,0,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni
biologicznie czynnej działki: 20%,
- e) dachy strome, dwu- lub czterospadaowe, na-
czółkowe, w układzie symetrycznym, o spad-
kach połaci dachowych zawartych między
40–55 stopni, lub mansardowe, kryte da-
chówką ceramiczną lub cementową, mate-
riałami dachówkopodobnymi w odcieniu na-
turalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub
syntetycznym w odcieniu szarości,

- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UH/UK ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi handlu i usługi kultury;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) jako usługi handlu dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) jako usługi kultury dopuszcza się usługi publiczne związane z organizacją spotkań, imprez, zawodów sportowych, a także z edukacją i wychowaniem dzieci i młodzieży,
 - c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 90%,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 10%,
 - g) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 30–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - h) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - i) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - j) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów rurelistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
6. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków lub w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 10) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice-Skała” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UT ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - d) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - e) tereny zieleni urządzonej;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
 - 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 6) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice-Skała” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) uciążliwość wynikającą z technologii prowadzonej eksploatacji złoża w „Terenie górniczym Skała I” oraz przeróbki pozyskanego surowca, mogące zagrażać zdrowiu i życiu ludzi, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości normatywnych poza granicami terenu górniczego.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem 1US ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie równorzędne – tereny usług publicznych;
 - 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - c) tereny zieleni urządzonej;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu lub jego najwyższej krawędzi,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 30%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,4,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - e) dachy strome, dwuspadowe, o nachyleniu połaci do 55 stopni, a jeśli nie jest to możliwe – dachy płaskie i jednospadowe,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub o zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
 - h) dopuszcza się realizację zadaszeń trybun;
 - 5) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
9. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 18R ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - b) prowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami od-

- rębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
- c) lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
- d) zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania budynków.

10. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 9ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić skrajem terenu,
 - b) prowadzenie utwardzonych i nieutwardzonych ścieżek pieszych, ścieżek rowerowych i dróg gospodarczych,
 - c) lokalizację obiektów małej architektury, placów zabaw i terenowych obiektów sportowych i rekreacyjnych,
 - d) uzupełniające nasadzenia zieleni nienaruszające historycznej kompozycji zieleni i walorów środowiska przyrodniczego;
- 3) dla części terenów znajdujących się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 4) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 5) dla części terenów znajdujących się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 6) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) na terenach, w granicach określonych na rysunku planu proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Żerkowice-Skała” PLH020077, obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) uciążliwości wynikające z technologii prowadzonej eksploatacji złoża w „Terenie górniczym Żerkowice-Skała II” oraz przeróbki pozyskanego surowca, mogące zagrażać zdrowiu i życiu ludzi, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości normatywnych poza granicami terenu górniczego.

12. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1WS do 3WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, remonty i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich

zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się przebudowę, remonty i realizację nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się załadowanie lub zmianę przebiegu koryta cieku wodnego.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

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

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

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

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

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Jako tereny przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych, tereny przyległe do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy, a także tereny sportu i rekreacji oznaczone symbolem 1US.

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związa-

- nych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m²;
- b) zakazuje się lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych,
- c) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

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

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. 1KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (droga powiatowa nr 2527D):

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

2. od 1KD(D) do 9KD(D) - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

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

3. od 1KDW do 2KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:

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

4. 1KDR – tereny dróg rolniczych:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

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

uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

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

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

8. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiektów sportowych – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 4) obiektów handlowych – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 5) restauracji, kawiarni – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 6) usług oświaty i zdrowia – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 7) innych obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 8) obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni;

2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;

3) dla budynków, które z powodów technicznych lub ekonomicznych nie mogą być obsługiwane przez sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się budowę systemu odprowadzenia wód opadowych;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie;

3) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić ich prawidłowe użytkowanie.

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) dla nowych obiektów ustala się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym lub zaopatrzenie w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni;

2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;

3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich remontu lub likwidacji; zakazuje się likwidacji obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;

2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;

3) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, dopuszcza się jej przebudowę na koszt inwestora;

4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych.

8. Dla elektroenergetycznej sieci przesyłowej obowiązują następujące ustalenia:

1) dla linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV wyznacza się pas technologiczny o szerokości 100 m (po 50 m od osi linii w obu kierunkach);

2) dla terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1), obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych, przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych;

b) uzgadnianie lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;

c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej w odległości po 19 metrów od osi linii w obu kierunkach;

d) zakaz kwalifikowania jako terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, ani związanego z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii;

e) zaopiniowanie przez właściciela linii wszelkich zmian w kwalifikacji terenów i w jego bezpośrednim sąsiedztwie;

f) uzgadnianie z właścicielem linii zalesień terenów;

g) uzgadnianie z właścicielem linii lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych;

h) dopuszcza się możliwość eksploatacji i remontu istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;

2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;

2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi określonymi w przepisach odrębnych do najbliższych właścicieli dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania przez uprawnione firmy działające w tym zakresie.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obszarów w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 2) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
- 3) obszarów w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 4) zabytków nieruchomych znajdujących się w rejestrze zabytków i ich otoczenia;
- 5) innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

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

- 1) obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową;
- 2) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zieleni i małej architektury;
- 3) należy dążyć do utrzymania historycznych podziałów własnościowych i sposobu użytkowania gruntów;
- 4) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) w przypadku obiektu historycznego należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu,
 - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
 - c) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach naturalnej czerwieni, o spadkach połaci dachowych 40-55 stopni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie,
 - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku (okna prostokątne w układzie pionowym z podziałem na kwatery – zakaz stosowania szprosów międzyszybowych), należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi (wyłącznie drewniana stolarka okienna w obiektach objętych ochroną), opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane,
 - e) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków z istniejącym detalem architektonicznym,
 - f) należy zachować oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne, a w przypadku zniszczenia należy odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

- g) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- h) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 5) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 6) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 7) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 8) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczonych w pasie pomiędzy parterem a piętrem, wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednolitych rozwiązań plastycznych;
- 9) zaleca się usunięcie lub przebudowę obiektów dysharmonizujących przestrzeń zabytkową;
- 10) ustala się rezygnację z dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz z dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) budowlane roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynki należy projektować jako symetryczne, o wydłużonej bryle i proporcjach długości do szerokości w rzucie równej 2 : 1 lub większej;
- 2) wejście do budynku należy lokalizować w ścianie kalenicowej;
- 3) konstrukcję ścian zewnętrznych należy dostosować do cech regionalnych (konstrukcje mieszane przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane), zaleca się dostosowanie konstrukcji do funkcji pomieszczeń: w części mieszkalnej – ściany drewniane, oszalowane deskami lub murowane, w sieni i w części inwentarskiej – ściany murowane, w części gospodarczej – ściany ryglowe, oszalowane deskami lub murowane;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu – za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW/MN i 2MW/MN, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu;

- 5) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub łupkiem syntetycznym w odcieniach szarości, zaleca się opierzenie deskami lub łupkiem ścian szczytowych (układ deskowania pionowy), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie;
- 6) opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane lub drewniane;
- 7) okna prostokątne w układzie pionowym, z podziałem na kwatery;
- 8) dopuszcza się ganki (na parterze) i galerie (na piętrze);
- 9) kolorystyka ścian: białe, pastelowe;
- 10) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków w konstrukcji drewnianej, szachulcowej i przysłupowej w sposób powodujący zasłonięcie konstrukcji drewnianej.
- 11) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 12) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 13) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych, za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczonych w pasie pomiędzy parterem a piętrem, wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

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

5. Udokumentowane stanowisko archeologiczne, wskazane na rysunku planu: Skąta nr 13 (AZP 78-15) zamek średniowieczny.

6. Dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) budowlane roboty ziemne w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

7. Zabytki nieruchome znajdujące się w rejestrze zabytków i ich otoczenie, wskazane na rysunku planu (zespół pałacowy: pałac, mur., XVII/XIX w., nr rej.: 273 z 11.05.1951 oraz park przypałacowy, 2 poł. XVIII w., pocz. XIX w. nr rej. 676/J z 12.06.1981), podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Lista obiektów ujętych w rejestrze zabytków podlega aktualizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Inne zabytki nieruchome, znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu, których lista może podlegać aktualizacji zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zespół pałacowy - pałac, mur., XVII/XIX w., nr rej.: 273 z 11.05.1951 (ruina);
- 2) zespół pałacowy - bud. gosp.;
- 3) zespół pałacowy - oficyna nr 31;
- 4) zespół pałacowy - grota - łoża masońska;
- 5) zespół pałacowy - park, 2 poł. XVIII w., pocz. XIX w. nr rej. 676/J z 12.06.1981;
- 6) dom mieszk.-gosp. nr 4, mur./szach., 2 ćw. XIX w. (portal, strop belkowy);
- 7) dom mieszk.-gosp. nr 5, mur., 3 ćw. XIX w. (portal, ryzalit);
- 8) bud. gosp. - stodoła nr 5, 4 ćw. XIX w. (drewniany szkielet);
- 9) dom mieszk.-gosp. nr 8, mur., 2 ćw. XIX w. (strop belkowy, obramowania okien i drzwi);
- 10) dom mieszk.-gosp. nr 9, mur./szach., 2 ćw. XIX w. (strop belkowy, stolarka);
- 11) dom mieszk.-gosp. nr 15, mur./szach., 1853 r. (stolarka drzwi, portal, profilowane belki stropowe);
- 12) dom mieszk.-gosp. nr 16, mur., 2 ćw. XIX w. (strop belkowy, piec kaflowy, stolarka drzwi);
- 13) dom mieszk.-gosp. nr 17, mur., 1 ćw. XIX w. (portal z kluczem, obramienia okien, stolarka);
- 14) dom mieszk.-gosp. nr 21, mur., 3 ćw. XIX w. (opaski okien);
- 15) dom mieszk.-gosp. nr 27, mur., 2 ćw. XIX w. (obramienia okien i drzwi);
- 16) dom mieszk.-gosp. nr 33, mur., 3 ćw. XIX w. (portal).

9. Dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) obowiązek zachowania budynków i obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachów, detali architektonicznych, konstrukcji ścian zewnętrznych;
- 2) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych;
- 3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku obowiązuje:
 - a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramiczne do pokrycia dachu,
 - b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak

drewno, kamień i cegła oraz do kolorów używanych z naturalnych pigmentów,

- c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji,
 - d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej obiektu zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, której jeden egzemplarz należy przekazać do archiwum konserwatorskiego w Jeleniej Górze. Podjęcie decyzji o wyburzeniu uzależnia się dodatkowo od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku zachowując bryłę zewnętrzną, kształt dachu, konstrukcję, elementy detalu architektonicznego i wystroju elewacji. Dopuszcza się również w porozumieniu z konserwatorem zabytków budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego wykorzystując jego niektóre rozwiązania architektoniczne, konstrukcję i wystrój elewacji.

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

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznośudecka Bolesławiec”, na którym zakazuje się:

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

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

3. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska zwierząt chronionych (nietoperz nocyk duży), stanowiska roślin chronionych (bluszcz pospolity) oraz pomniki przyrody ożywionej nr 254

i 485, które są objęte ochroną zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. W obszarze planu występuje teren górniczy „Żerkowice – Skała II”.

5. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MW/MN, MN i UT obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określone w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem RM i RU/RM obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, określone w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem literowym UH/UK obowiązują standardy akustyczne jak dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem literowym US obowiązują standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MW/MN, MN, RM = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem RU/RM, UH/UK, UT = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM:
 - a) wolno stojącej = 800 m²,
 - b) bliźniaczej = 600 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW/MN, RU/RM, UT, UH/UK = 900 m².

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

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczane na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

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

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

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

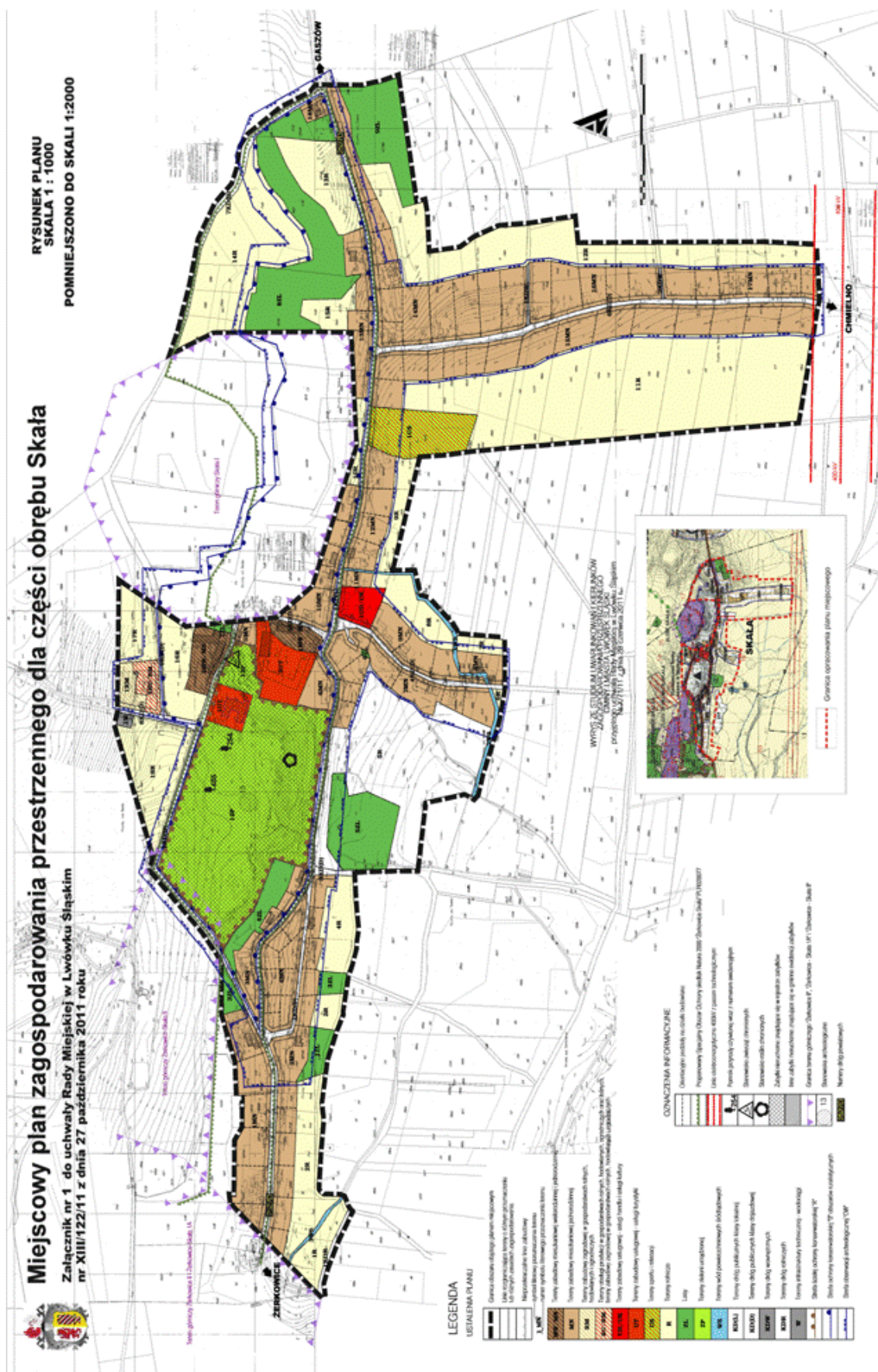
DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

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

Przewodnicząca Rady:
Justyna Wrzesińska

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/122/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/122/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

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

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/122/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim
z dnia 27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

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

5138

**UCHWAŁA NR XIII/123/11
RADY MIEJSKIEJ W LWÓWKU ŚLĄSKIM**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXI/254/09 Rady Miejskiej Gminy Lwówek Śląski z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Lwówek Śląski, przyjętego uchwałą nr X/71/11 z dnia

28 czerwca 2011 roku, Rada Miejska w Lwówku Śląskim uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

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

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

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

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

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu równorzędnym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające przeznaczenie podstawowe w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych w dziedzinach: oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usług ogólnospołecznych, realizowanych w ramach zadań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowanych całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośred-

nio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;

- 9) usługach nieucieżliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowany przez budynki;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 12) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 13) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 14) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrolapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 15) terenie usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone na lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i obiektów budowlanych: ośrodków sportu i rekreacji, boisk, zespołów małych boisk, kortów, hal sportowych, kręgielni, basenów, kąpielisk oraz innych obiektów (stadion) i urządzeń socjalnych, sanitarnych i zaplecza technicznego (oświetlenie, trybuna, parkingi) oraz innych urządzeń dla celów kultury fizycznej i rozrywki.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

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

2. Pozostałe ustalenia rysunku planu niewymienione w ust. 1 są informacyjne, sugerujące

określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. W planie nie określa się:

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

DZIAŁ II

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 6MN, 8MN, od 13MN do 17MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) zabudowa wielorodzinna – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,

h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;

- 6) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 7) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 9) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 10) dla terenów w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 7MN, od 9MN do 12MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zabudowy usługowej,
 - b) tereny zabudowy zagrodowej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - c) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - d) tereny zieleni urządzonej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
 - b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,

- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 7) dla części terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny zabudowy usługowej,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna, w tym przydomowa oczyszczalnia ścieków oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
- e) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
- f) dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
- g) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- h) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
- e) dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe w układzie symetrycznym o nachyleniu połaci do 55 stopni,
- f) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
- g) dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) dla terenów znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.
5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UP ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny sportu i rekreacji,
- b) urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
- c) tereny zieleni urządzonej,
- d) tereny zabudowy usługowej;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m do kalenicy dachu,
 - ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 20%,
 - dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie,
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 5) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RM do 6RM ustala się:
- przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodnich;
 - przeznaczenie równorzędne: tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - przeznaczenie uzupełniające:
 - tereny zabudowy usługowej,
 - tereny zabudowy wielorodzinnej – jako utrzymanie i rehabilitacja istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
 - urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe, infrastruktura techniczna oraz obiekty gospodarcze i garażowe,
 - tereny zieleni urządzonej;
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m. do kalenicy dachu
 - ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 60%,
 - ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - dachy strome, dwu- lub czterospadowe, naczółkowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połaci dachowych zawartych między 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi w odcieniu naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub syntetycznym w odcieniu szarości,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć 1 kondygnacji, nie więcej niż 4 m do okapu lub górnej najwyższej krawędzi elewacji,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie, spadowe o kącie nachylenia dachu do 30 stopni lub zgodne z ustaloną geometrią dachu na terenie;
- 5) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 6) dla zabudowy istniejącej niespełniającej ustalonych warunków dopuszcza się remonty i przebudowy zgodnie z powyższymi warunkami lub z zachowaniem istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 7) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;
- 8) dla terenu w granicach obszarów zalewanych wodami powodziowymi Q1% i Q10% ustala się zakaz lokalizowania nowej zabudowy do czasu zrealizowania projektowanych wałów przeciwpowodziowych.
7. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 19R ustala się:
- przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
 - dopuszcza się:
 - istniejące i nowo wydzielane drogi gospodarcze transportu rolnego o szerokości 5–8 m,
 - prorowadzenie sieci i obiektów napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych (gospodarczych),
 - lokalizację zbiorników i cieków wodnych, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
 - zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - w ramach dopuszczonych dolesień gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
 - ustala się zakaz lokalizowania budynków.
8. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ZL do 15ZL ustala się:
- przeznaczenie podstawowe – lasy;
 - gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów.
9. Dla terenów oznaczonego symbolami od 1WS do 4WS ustala się:
- przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod wa-

runkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się przebudowę, remont i realizację nowych mostów i kładek pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem 1Ew ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – teren elektrowni wodnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 4) dla obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1E do 2E ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (stacja transformatorowa);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące, w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń;
- 4) w granicach ogrodzenia obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej określone w przepisach odrębnych.

13. Dla terenu oznaczonego symbolem 1IT ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych urządzeń.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

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

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

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

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

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

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

2. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i placów za wyjątkiem tablic informacji turystycznej;
- 2) na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg i placów:
 - a) zakazuje się lokalizowania wolno stojących nośników reklamowych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 4 m²,
 - c) dla obszarów w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia z Rozdziału 6 § 10;

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

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

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. 1KD(Z) – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej (droga powiatowa nr 2499D):

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

4) dopuszcza się bezpośrednie zjazdy na drogę za zgodą zarządcy drogi.

2. od 1KD(L) do 2KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (droga powiatowa nr 2500D):

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

3. 3KD(L) – tereny dróg publicznych klasy lokalnej (droga powiatowa nr 2295D):

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

4. od 1KD(D) do 11KD(D) – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej (drogi gminne):

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

5. 1KDW – tereny dróg wewnętrznych – odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, za zgodą zarządcy drogi.

6. od 2KDW do 3KDW – tereny dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) określa się minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej 4 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych, za zgodą zarządcy drogi.

7. 1KDR – tereny dróg transportu rolniczego:

- 1) szerokość w istniejących granicach, dopuszcza się poszerzenie pasa drogi do 8 m;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia technicznego.

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

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

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

11. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) domów kultury, świetlic, klubów, bibliotek – 1 miejsce postojowe na 20 użytkowników jednocześnie;
- 3) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- 4) inne obiekty usługowe 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni;
- 2) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych oraz podziemnych;
- 3) dla budynków, które z powodów technicznych lub ekonomicznych nie mogą być obsługiwane przez sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

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

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

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji; za wyjątkiem obiektów o walorach zabytkowych wybudowanych przed rokiem 1945;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej;
- 3) zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej, określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

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

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) ustala się obowiązek gromadzenia stałych odpadów komunalnych do szczelnych pojemników kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych;
- 2) odpady sektora gospodarczego mają być gromadzone i transportowane zgodnie z uwarunkowaniami techniczno-prawnymi, przez uprawnione firmy działające w tym zakresie do naj-

bliższych właściwych dla danego rodzaju odpadów instalacji odzysku i unieszkodliwiania.

Rozdział 6

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

§ 10. 1. Ustala się ochronę konserwatorską:

- 1) obszarów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obszarów ruralistycznych;
- 2) obszarów w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 3) innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) budynki należy projektować jako symetryczne, o wydłużonej bryle i proporcjach długości do szerokości w rzucie równej 2 : 1 lub większej;
- 2) wejście do budynku należy lokalizować w ścianie kalenicowej;
- 3) konstrukcję ścian zewnętrznych należy dostosować do cech regionalnych (konstrukcje mieszane przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowane), zaleca się dostosowanie konstrukcji do funkcji pomieszczeń: w części mieszkalnej – ściany drewniane, oszalowane deskami lub murowane, w sieni i w części inwentarskiej – ściany murowane, w części gospodarczej – ściany ryglowe, oszalowane deskami lub murowane;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy dachu, za wyjątkiem zabudowy na terenach usług publicznych, oznaczonej na rysunku planu 1UP oraz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu 1MW, gdzie wysokość zabudowy nie może przekroczyć 14 m do kalenicy dachu;
- 5) dachy strome, dwuspadowe, w układzie symetrycznym, o spadkach połąci dachowych 40–55 stopni, lub mansardowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi, w odcieniach naturalnej czerwieni, łupkiem naturalnym lub łupkiem syntetycznym w odcieniach szarości, zaleca się opierzenie deskami lub łupkiem ścian szczytowych (układ deskowania pionowy), w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się inne spadki i pokrycie;
- 6) opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynkowane lub drewniane;
- 7) okna prostokątne w układzie pionowym, z podziałem na kwatery;
- 8) dopuszcza się ganki (na parterze) i galerie (na piętrze);
- 9) kolorystyka ścian: białe, pastelowe;
- 10) zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjnych i spalinowych po elewacjach budynków oraz ocieplania z zewnątrz budynków w konstrukcji drewnianej, szachulcowej i przy-

słupowej w sposób powodujący zastąpienie konstrukcji drewnianej;

- 11) ustala się obowiązek restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów;
- 12) ustala się obowiązek umieszczania na budynku od strony wejścia numerów administracyjnych budynków;
- 13) ustala się stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 14) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych za wyjątkiem szyldów i tablic na elewacjach budynków, wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku, o powierzchni tablicy nie większej niż 2–3 m², umieszczona w pasie pomiędzy parterem a piętrem wyłącznie w miejscach do tego przystosowanych, wymaga się zastosowania jednorodnych rozwiązań plastycznych.

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

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

- 1) założenie folwarczne – folwark pomocniczy Johannenhof, Włodzice Małe nr 1, 2, 2a, kamienny, 1 poł. XIX w., 1 ćw. XX w.;
- 2) zagroda (brak funkcji), Włodzice Małe nr 3, kamienny/ryglowy, 4 ćw. XIX w.;
- 3) zagroda, Włodzice Małe nr 5, kamienny, 4 ćw. XIX w.;
- 4) dom mieszkalny ze stodołą, Włodzice Małe nr 6, kamienny, 4 ćw. XIX w.;
- 5) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 7, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 6) zagroda, Włodzice Małe nr 8, kamienny/ryglowy, 4 ćw. XIX w.;
- 7) zagroda, Włodzice Małe nr 9, cegła/ryglowy, 4 ćw. XIX w.;
- 8) zagroda, Włodzice Małe nr 10, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 9) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 12, cegła, kon. XIX w.;
- 10) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 13–13a, cegła/ryglowy, l.30. XX w.;
- 11) dom mieszkalny (nieużytkowany), Włodzice Małe nr 15, kamienny/ryglowy, XVI w. pocz. XIX w.;
- 12) dom mieszkalno-inwentarski, Włodzice Małe nr 22, kamienny, poł. XIX w.;
- 13) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 24, cegła, 1844 r. pocz. XX w.;
- 14) dawna szkoła obecnie dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 25, cegła, ok.1920–1930;
- 15) zagroda, Włodzice Małe nr 26, kamienny/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 16) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 27, kamienny, 2 ćw. XIX w. 1882 r.;

- 17) zagroda, Włodzice Małe nr 28, kamienny, 3 ćw. XIX w.;
- 18) dom mieszkalno-gospodarczy, Włodzice Małe nr 29, cegła/ryglowy, 3 ćw. XIX w.;
- 19) zagroda, Włodzice Małe nr 30, kamienny/ryglowy, poł. XIX w.;
- 20) dom mieszkalno-inwentarski, Włodzice Małe nr 32, kamienny/ryglowy, poł. XIX w.;
- 21) zagroda, Włodzice Małe nr 33, kamienny, 4 ćw. XIX w.;
- 22) dom mieszkalno-inwentarski, Włodzice Małe nr 34, kamienny, 4 ćw. XIX w.;
- 23) zagroda, Włodzice Małe nr 39, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 24) dom mieszkalno-gospodarczy, Włodzice Małe nr 43, cegła/ryglowy, 2 ćw. XIX w.;
- 25) zagroda, Włodzice Małe nr 45, cegła/ryglowy, 1865 r. pocz. XXI w.;
- 26) dawny zajazd Schwedenhauser, Włodzice Małe nr 46, kamienny, 2 ćw. XIX w. pocz. XX w. pocz. XXI w.;
- 27) dom mieszkalno-gospodarczy, Włodzice Małe nr 47, kamienny/ryglowy, poł. XIX w.;
- 28) zagroda, Włodzice Małe nr 48, kamienny/ryglowy, 2 ćw. XIX w.;
- 29) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 49, cegła, kon. XIX w.;
- 30) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 50, cegła, 3 ćw. XIX w.;
- 31) zagroda, Włodzice Małe nr 52, kamienny, 4 ćw. XIX w.;
- 32) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 53, cegła/ryglowy, 4 ćw. XIX w.;
- 33) zagroda, Włodzice Małe nr 54, kamienny, 4 ćw. XIX w.;
- 34) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 56, cegła, pocz. XX w.;
- 35) dom mieszkalno-gospodarczy, Włodzice Małe nr 57, kamienny, 3 ćw. XIX w. 1897 r.;
- 36) dom mieszkalny, Włodzice Małe nr 58, kamienny, 3 ćw. XIX w. pocz. XX w.;
- 37) transformator, Włodzice Małe b.n., działka nr 112, cegła, ok. 1910-1920.;
- 38) budynek gospodarczy, Włodzice Małe naprzeciw nr 24, kamienny, 3 ćw. XIX w.;
- 39) zagroda (obiekt opuszczony), Włodzice Małe, naprzeciw budynku nr 43, cegła/ryglowy, 1838 r., pocz. XX w.;
- 40) dom mieszkalny (obiekt opuszczony), Włodzice Małe, obok nr 3, cegła, 4 ćw. XIX w.;
- 41) dom mieszkalno-inwentarski (obiekt opuszczony), Włodzice Małe, obok nr 39, cegła/ryglowy, 2 ćw. XIX w. pocz. XX w.;
- 42) elektrownia wodna i urządzenia hydrotechniczne, Włodzice Małe b.n., działka nr 196/1, 142, cegła, 1934–1935.

5. Dla innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) obowiązek zachowania budynków i obiektów w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachów; detali architektonicznych, konstrukcji ścian zewnętrznych;
- 2) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp i poszerzenie otworów wejściowych;

3) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku obowiązuje:

- a) stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu,
- b) stosowanie kolorystyki harmonizującej z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżonej do kolorystyki tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów używanych z naturalnych pigmentów,
- c) zachowanie architektury elewacji, w tym jej kompozycji,
- d) zachowanie jednolitej formy i kolorystyki stolarki okien i drzwi zewnętrznych – dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów, z zastrzeżeniem pkt 2;

4) decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej obiektu zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie, której jeden egzemplarz należy przekazać do archiwum konserwatorskiego w Jeleniej Górze. Podjęcie decyzji o wyburzeniu uzależnia się dodatkowo od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku zachowując bryłę zewnętrzną, kształt dachu, konstrukcję, elementy detalu architektonicznego i wystroju elewacji. Dopuszcza się również w porozumieniu z konserwatorem zabytków budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego wykorzystując jego niektóre rozwiązania architektoniczne, konstrukcję i wystrój elewacji.

6. Udokumentowane stanowiska archeologiczne, wskazanych na rysunku planu:

- 1) Włodzice Małe, nr 1/22 (AZP 78-14), osada, XIV–XV w., ceramika naczyniowa;
- 2) Włodzice Małe, nr 4/26 (AZP 78-14), ślad osadnictwa, XIV–XV w., ceramika naczyniowa.

7. Dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu, ustala się:

- 1) budowlane roboty ziemne w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne metodą wykopaliskową w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

8. Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej, i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkie-

go Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej. Ratownicze badania archeologiczne prowadzi się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

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

§ 11. 1. Cały obszar objęty planem znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 317 „Niecka zewnętrznosudecka Bolestawiec”, na którym zakazuje się:

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

2. Teren zalewany wodami powodziowymi:

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

3. Dopuszcza się budowę systemu zabezpieczeń przeciwpowodziowych w postaci wałów, ścian, jazów na całym obszarze opracowania planu.

4. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

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

Rozdział 8

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, U, UP = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, RM:
 - a) wolno stojącej = 800 m²,
 - b) bliźniaczej = 600 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MW, U, UP = 900 m².

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicz-

nych i wewnętrznych pod kątem od 40 stopni do 140 stopni.

4. Dopuszcza się mniejsze powierzchnie wydzielanych działek, niż wymienione powyżej, wytyczone na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

Rozdział 9

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

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

Rozdział 10

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

§ 14. Ustala się 30% stawkę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniej-

szym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

DZIAŁ III

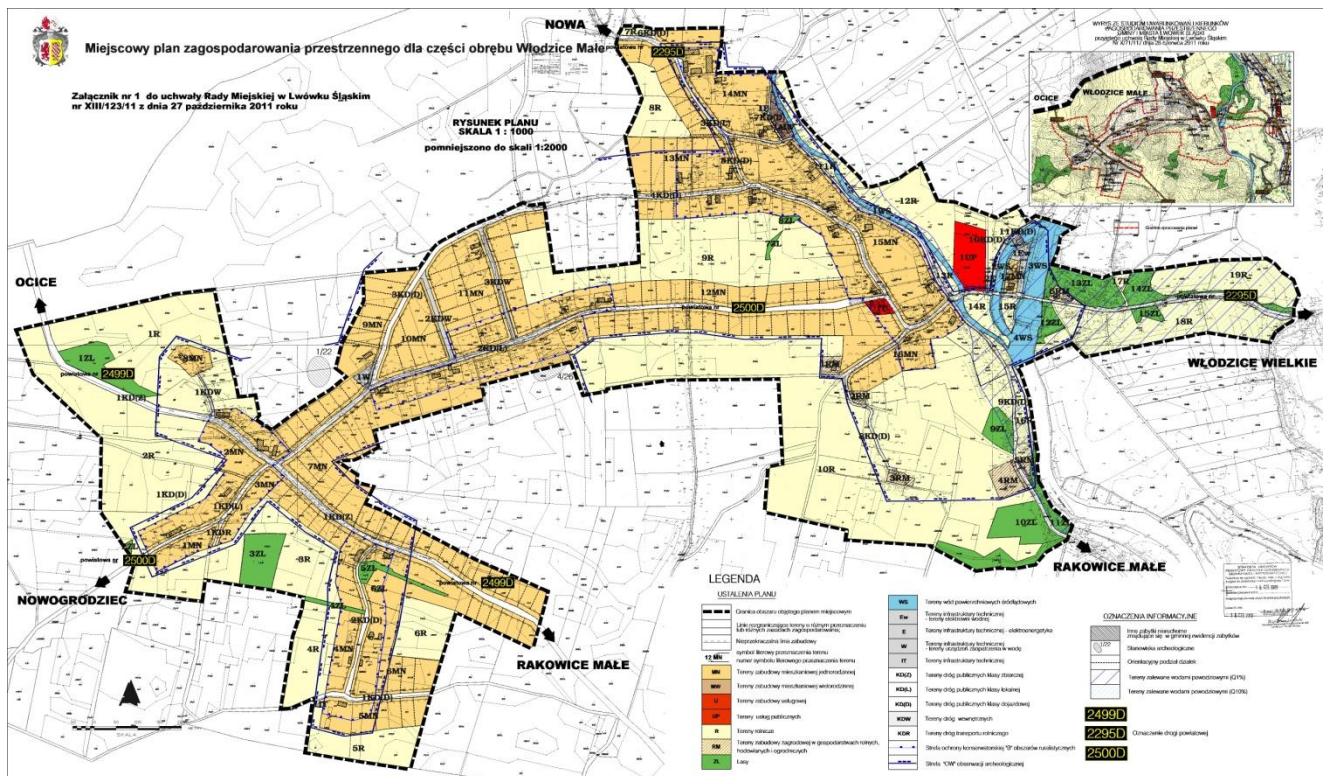
USTALENIA KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady:
Justyna Wrzesińska

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/123/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia
27 października 2011 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/123/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia
27 października 2011 r.**

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

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

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/123/11
Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim z dnia
27 października 2011 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

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

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

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

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

5139

**UCHWAŁA NR 108/XIX/11
RADY GMINY NOWA RUDA**

z dnia 15 grudnia 2011 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie podatku od nieruchomości

Na podstawie art. 5, art. 6 ust. 12, art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 roku Nr 95, poz. 613 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt 8, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 13 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 17, poz. 95 z późn. zm.) Rada Gminy Nowa Ruda uchwala, co następuje:

§ 1. W uchwale nr 92/XVII/11 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 17 listopada 2011 roku w sprawie podatku od nieruchomości wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 1:

a) pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) od 1 m² powierzchni użytkowej budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń oraz budynków lub ich części związanych z uzdatnianiem, magazynowaniem i dostawą wody – 0,01 zł.”

b) pkt 5 lit a) otrzymuje brzmienie:

„a) będących przedmiotem najmu na rzecz osób fizycznych w celu zaspokajania ich potrzeb bytowych oraz zajmowanych na potrzeby jednostek organizacyjnych kultury fizycznej

i sportu nieprowadzących działalności gospodarczej – 0,01 zł,”

2) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3 Zwalnia się od podatku od nieruchomości grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części wykorzystywane:

1) na potrzeby działalności kulturalnej, z wyłączeniem nieruchomości lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, lub

2) na potrzeby ochrony przeciwpożarowej.”

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

§ 3. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu przez rozplakatowanie w miejscach publicznych na terenie Gminy Nowa Ruda, w siedzibie Rady Gminy Nowa Ruda i Urzędu Gminy Nowa Ruda oraz na stronie internetowej Gminy Nowa Ruda.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Przewodniczący Rady;
Bogdan Tarapacki

5140



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1007.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2 pkt 7, § 10 ust. 3 pkt 12, § 10 ust. 4, § 10 ust. 7 pkt 4, § 10 ust. 8, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/115/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmielno.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/115/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Chmielno.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- § 10 ust. 2 pkt 7 i § 10 ust. 3 pkt 12 uchwały z istotnym naruszeniem art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- § 10 ust. 4, § 10 ust. 7 pkt 4, § 10 ust. 8 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),
- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” uchwały z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Rada Miejska w § 10 ust. 2 pkt 7, § 10 ust. 3 pkt 12 ustaliła obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków. Tymczasem taki obowiązek wynika z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Zgodnie z nim właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce, o której mowa w ust. 1, oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw – nazwę miejscowości.

Ustawodawca w art. 47b ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnił organy jednostek samorządu terytorialnego do wprowadzenia obowiązku umieszczania na tabliczce, o której mowa w ust. 1, nazwy miejscowości lub nazwy dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego.

Wobec powyższego Rada Miejska jest upoważniona do określenia elementów tabliczki z numerami administracyjnymi budynków, o których mowa w ust. 3, jednak podejmując przedmiotową uchwałę, określiła obowiązek umieszczenia tabliczki, co jest już określone przez ustawodawcę w powołanej ustawie. Tym samym przekroczyła nadane jej upoważnienie ustawowe.

Ponadto w § 10 ust. 4 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Mocą § 10 ust. 7 pkt 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, że decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie. Uzależnienia się ją również od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego

oraz od potrzeby odbudowy budynku. Dopuszcza się również, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę. Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, że pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała Rady Miejskiej.**

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie ustawowe lub modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu zgłaszania do organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Z kolei w § 10 ust. 8 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 8 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej.

Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ścisły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

5141



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1008.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2, § 10 ust. 4, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/116/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/116/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dłużec.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- § 10 ust. 2, § 10 ust. 4 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U.

z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),

- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

W § 10 ust. 2 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Z kolei w § 10 ust. 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 4 Rada Miejska wkroczyła w uprawnomocnienie ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej. Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego prze-

pisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ścisły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

5142



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1009.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2 pkt 12, § 10 ust. 3, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 6, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/117/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dworek.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/117/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Dworek.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie :

- § 10 ust. 2 pkt 12 uchwały z istotnym naruszeniem art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),
- § 10 ust. 3, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 6 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Rada Miejska w § 10 ust. 2 pkt 12 uściśliła obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków. Tymczasem taki obowiązek wynika z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Zgodnie z nim właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce, o której mowa w ust. 1, oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw - nazwę miejscowości.

Ustawodawca w art. 47b ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnił organy jednostek samorządu terytorialnego do wprowadzenia obowiązku umieszczania na tabliczce, o której mowa w ust. 1, nazwy miejscowości lub nazwy dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego.

Wobec powyższego Rada Miejska jest upoważniona do określenia elementów tabliczki z numerami administracyjnymi budynków, o których mowa w ust. 3, jednak podejmując przedmiotową uchwałę, określiła obowiązek umieszczenia tabliczki, co jest już określone przez ustawodawcę w powołanej ustawie. Tym samym przekroczyła nadane jej upoważnienie ustawowe.

Ponadto w § 10 ust. 3 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Mocą § 10 ust. 5 pkt 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, że decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie. Uzależnia się ją również od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego

oraz od potrzeby odbudowy budynku. Dopuszcza się również, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę. Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, że pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała Rady Miejskiej.**

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie ustawowe lub modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu zgłaszania do organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Z kolei w § 10 ust. 6 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 6 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej. Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ścisły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

5143



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1010.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2, § 10 ust. 3, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/118/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni piaskowca „Zbylutów IV – Jan”.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/111/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni piaskowca „Zbylutów IV – Jan”.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- § 10 ust. 2, § 10 ust. 3 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U.

z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),

- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

W § 10 ust. 2 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Z kolei w § 10 ust. 3 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawiązania kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 3 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości W zapisach tych ustalając parametry działań uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej.

Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587)

określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ściśły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): *„Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)”*.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski :
Aleksander Marek Skorupa

5144



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1011.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2 pkt 8, § 10 ust. 3 pkt 12, § 10 ust. 4, § 10 ust. 5, § 10 ust. 10 pkt 1 i 2, § 10 ust. 8 pkt 4, § 10 ust. 11, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/119/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radłówka.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/119/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Radłówka.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- § 10 ust. 2 pkt 8, § 10 ust. 3 pkt 12 uchwały z istotnym naruszeniem art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),
- § 10 ust. 4, § 10 ust. 5, § 10 ust. 10 pkt 1 i 2, § 10 ust. 8 pkt 4, § 10 ust. 11 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Rada Miejska w § 10 ust. 2 pkt 8, § 10 ust. 3 pkt 12 ustaliła obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków. Tymczasem taki obowiązek wynika z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Zgodnie z nim właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce, o której mowa w ust. 1, oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw - nazwę miejscowości.

Ustawodawca w art. 47b ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnił organy jednostek samorządu terytorialnego do wprowadzenia obowiązku umieszczania na tabliczce, o której mowa w ust. 1, nazwy miejscowości lub nazwy dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego.

Wobec powyższego Rada Miejska jest upoważniona do określenia elementów tabliczki z numerami administracyjnymi budynków, o których mowa w ust. 3, jednak podejmując przedmiotową uchwałę, określiła obowiązek umieszczenia tabliczki, co jest już określone przez ustawodawcę w powołanej ustawie. Tym samym przekroczyła nadane jej upoważnienie ustawowe.

W § 10 ust. 4 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Ponadto w § 10 ust. 5 uchwały znalazł się zapis, zgodnie z którym, w granicach strefy „W” wykopaliskowej wszelka działalność inwestycyjna wymaga prowadzenia badań archeologiczno-architektonicznych, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Podobnie w § 10 ust. 10 pkt 1 uchwały Rada Miejska nałożyła, w przypadku udokumentowanych stanowisk archeologicznych, obowiązek prowadzenia pod nadzorem archeologicznym, budowlanych robót ziemnych w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich. W pkt 2 znalazł się zapis nakładający przy udokumentowanych stanowiskach archeologicznych, obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, znisz-

czą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W art. 36 ust. 1 ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami zostało jednoznacznie wskazane, jakie działania w odniesieniu do zabytku oraz jego otoczenia wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. Są to m.in. czynności polegające na prowadzeniu prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru (pkt 1), wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku (pkt 2) oraz zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku (pkt 9).

Zgodnie zaś z wymogami art. 39 ustawy Prawo budowlane prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a pozwolenie na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydane po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Mocą § 10 ust. 8 pkt 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, że decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie. Uzależnia się ją również od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku. Dopuszcza się również, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568 ze zm.) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę. Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, że pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała Rady Miejskiej.**

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie ustawowe lub modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu zgłaszania do organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Z kolei w § 10 ust. 11 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. nr 162 poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 11 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej.

Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ściśły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

5145



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1012.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2 pkt 12, § 10 ust. 3, § 10 ust. 7 pkt 1 i 2, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 8, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/120/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Wielkie.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/120/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Rakowice Wielkie.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie oraz podjęcie:

- § 10 ust. 2 pkt 12 uchwały z istotnym naruszeniem art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),
- § 10 ust. 3, § 10 ust. 7 pkt 1 i 2, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 8 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Rada Miejska w § 10 ust. 2 pkt 12 ustaliła obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków. Tymczasem taki obowiązek wynika z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Zgodnie z nim właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce, o której mowa w ust. 1, oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw - nazwę miejscowości.

Ustawodawca w art. 47b ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnił organy jednostek samorządu terytorialnego do wprowadzenia obowiązku umieszczania na tabliczce, o której mowa w ust. 1, nazwy miejscowości lub nazwy dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego.

Wobec powyższego Rada Miejska jest upoważniona do określenia elementów tabliczki z numerami administracyjnymi budynków, o których mowa w ust. 3, jednak podejmując przedmiotową uchwałę, określiła obowiązek umieszczenia tabliczki, co jest już określone przez ustawodawcę w powołanej ustawie. Tym samym przekroczyła nadane jej upoważnienie ustawowe.

W § 10 ust. 3 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Ponadto w § 10 ust. 7 pkt 1 uchwały Rada Miejska nałożyła, w przypadku udokumentowanych stanowisk archeologicznych, obowiązek prowadzenia pod nadzorem archeologicznym, budowlanych robót ziemnych w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich. W pkt 2 znalazł się zapis nakładający przy udokumentowanych stanowiskach archeologicznych, obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Mocą § 10 ust. 5 pkt 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, że decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie. Uzależnienia się ją również od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku. Dopuszcza się również, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę. Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, że pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała Rady Miejskiej.**

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie ustawowe lub modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika zprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu zgłaszania do organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Z kolei w § 10 ust. 8 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także or-

ganizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 8 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej.

Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ścisły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): *„Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)”*.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

5146



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1013.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 9 ust. 2 pkt 12, § 9 ust. 3, § 9 ust. 8 pkt 1 i 2, § 9 ust. 6 pkt 4, § 9 ust. 9, § 11 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 11 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/121/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni „Rakowice – Zbiornik”.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/121/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni „Rakowice – Zbiornik”.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie:

- § 9 ust. 2 pkt 12 uchwały z istotnym naruszeniem art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),
- § 9 ust. 3, § 9 ust. 8 pkt 1 i 2, § 9 ust. 6 pkt 4, § 9 ust. 9 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- § 11 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 11 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Rada Miejska w § 9 ust. 2 pkt 12 ustaliła obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków. Tymczasem taki obowiązek wynika z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Zgodnie z nim właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce, o której mowa w ust. 1, oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw - nazwę miejscowości.

Ustawodawca w art. 47b ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnił organy jednostek samorządu terytorialnego do wprowadzenia obowiązku umieszczania na tabliczce, o której mowa w ust. 1, nazwy miejscowości lub nazwy dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego.

Wobec powyższego Rada Miejska jest upoważniona do określenia elementów tabliczki z numerami administracyjnymi budynków, o których mowa w ust. 3, jednak podejmując przedmiotową uchwałę, określiła obowiązek umieszczenia tabliczki, co jest już określone przez ustawodawcę w powołanej ustawie. Tym samym przekroczyła nadane jej upoważnienie ustawowe.

Ponadto w § 9 ust. 3 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Podobnie w § 9 ust. 8 pkt 1 uchwały Rada Miejska nałożyła, w przypadku udokumentowanych stanowisk archeologicznych, obowiązek prowadzenia pod nadzorem archeologicznym, budowlanych robót ziemnych w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich. W pkt 2 znalazł się zapis nakładający przy udokumentowanych stanowiskach archeologicznych, obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Mocą § 9 ust. 6 pkt 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, że decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie. Uzależnia się ją również od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku. Dopuszcza się również, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę. Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, że pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała Rady Miejskiej.**

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie ustawowe lub modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu zgłaszania do organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Z kolei w § 9 ust. 9 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków

i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 9 ust. 9 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 11 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej.

Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia zakreślają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemania kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ścisły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemania kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

5147



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1014.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2 pkt 7, § 10 ust. 3 pkt 12, § 10 ust. 4, § 10 ust. 6 pkt 1 i 2, § 10 ust. 9 pkt 4, § 10 ust. 10, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/122/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skała.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/122/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Skała.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie :

- § 10 ust. 2 pkt 7 i § 10 ust. 3 pkt 12 uchwały z istotnym naruszeniem art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),
- § 10 ust. 4, § 10 ust. 6 pkt 1 i 2, § 10 ust. 9 pkt 4, § 10 ust. 10 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Rada Miejska w § 10 ust. 2 pkt 7, § 10 ust. 3 pkt 12 ustaliła obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków. Tymczasem taki obowiązek wynika z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Zgodnie z nim właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce, o której mowa w ust. 1, oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw - nazwę miejscowości.

Ustawodawca w art. 47b ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnił organy jednostek samorządu terytorialnego do wprowadzenia obowiązku umieszczania na tabliczce, o której mowa w ust. 1, nazwy miejscowości lub nazwy dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego.

Wobec powyższego Rada Miejska jest upoważniona do określenia elementów tabliczki z numerami administracyjnymi budynków, o których mowa w ust. 3, jednak podejmując przedmiotową uchwałę, określiła obowiązek umieszczenia tabliczki, co jest już określone przez ustawodawcę w powołanej ustawie. Tym samym przekroczyła nadane jej upoważnienie ustawowe.

Ponadto w § 10 ust. 4 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Podobnie w § 10 ust. 6 pkt 1 uchwały Rada Miejska nałożyła, w przypadku udokumentowanych stanowisk archeologicznych, obowiązek prowadzenia pod nadzorem archeologicznym, budowlanych robót ziemnych w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich. W pkt 2 znalazł się zapis nakładający przy udokumentowanych stanowiskach archeologicznych, obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Mocą § 10 ust. 9 pkt 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, że decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie. Uzależnia się ją również od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku. Dopuszcza się również, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę. Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, że pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała Rady Miejskiej.**

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie ustawowe lub modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu zgłaszania do organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Z kolei w § 10 ust. 10 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków

i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 10 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej.

Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia zakreślają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemanie kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ścisły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemanie kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

5148



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 2 grudnia 2011 r.

NK-N.4131.1015.2011.JT1-1

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

stwierdzam nieważność

§ 10 ust. 2 pkt 12, § 10 ust. 3, § 10 ust. 7 pkt 1 i 2, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 8, § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej” i § 12 ust. 2 we fragmencie „budowlanych” uchwały Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim nr XIII/123/11 z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe.

UZASADNIENIE

Na sesji dnia 27 października 2011 r., działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Lwówku Śląskim podjęła uchwałę nr XIII/123/11 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Włodzice Małe.

Uchwała ta wpłynęła do organu nadzoru dnia 4 listopada 2011 r.

W trakcie postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził podjęcie :

- § 10 ust. 2 pkt 12 uchwały z istotnym naruszeniem art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.),
- § 10 ust. 3, § 10 ust. 7 pkt 1 i 2, § 10 ust. 5 pkt 4, § 10 ust. 8 uchwały z istotnym naruszeniem art. 31, 32 ust. 1, art. 36 i art. 37 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) w zw. z art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) w zw. z art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,
- § 12 ust. 1 we fragmencie „budowlanej”, § 12 ust. 2 we fragmencie: „budowlanych” z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) w związku z § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Uchwała została podjęta na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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.

Rada Miejska w § 10 ust. 2 pkt 12 ustaliła obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków. Tymczasem taki obowiązek wynika z art. 47b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.). Zgodnie z nim właściciele nieruchomości zabudowanych lub inne podmioty uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków, które takimi nieruchomościami władają, mają obowiązek umieszczenia w widocznym miejscu na ścianie frontowej budynku tabliczki z numerem porządkowym w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o ustaleniu tego numeru. Na tabliczce, o której mowa w ust. 1, oprócz numeru porządkowego zamieszcza się również nazwę ulicy lub placu, a w miejscowościach bez ulic lub placów albo posiadających ulice lub place bez nazw – nazwę miejscowości.

Ustawodawca w art. 47b ust. 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne upoważnił organy jednostek samorządu terytorialnego do wprowadzenia obowiązku umieszczania na tabliczce, o której mowa w ust. 1, nazwy miejscowości lub nazwy dzielnicy, osiedla, zespołu urbanistycznego.

Wobec powyższego Rada Miejska jest upoważniona do określenia elementów tabliczki z numerami administracyjnymi budynków, o których mowa w ust. 3, jednak podejmując przedmiotową uchwałę, określiła obowiązek umieszczenia tabliczki, co jest już określone przez ustawodawcę w powołanej ustawie. Tym samym przekroczyła nadane jej upoważnienie ustawowe.

Ponadto w § 10 ust. 3 uchwały Rada Miejska wprowadziła obowiązek uzyskania zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w obrębie strefy ochrony archeologicznej „OW”.

Podobnie w § 10 ust. 7 pkt 1 uchwały Rada Miejska nałożyła, w przypadku udokumentowanych stanowisk archeologicznych, obowiązek prowadzenia pod nadzorem archeologicznym, budowlanych robót ziemnych w sąsiedztwie znanych stanowisk archeologicznych oraz w obrębie stref konserwatorskich. W pkt 2 znalazł się zapis nakładający przy udokumentowanych stanowiskach archeologicznych, obowiązek przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, w przypadku lokalizacji inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Kwestia obowiązku przeprowadzenia badań archeologicznych uregulowana została w art. 31 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wedle art. 31 ust. 1a pkt 2 tejże ustawy, osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza realizować roboty ziemne lub dokonać zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, co doprowadzić może do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, jest obowiązana, z zastrzeżeniem art. 82a ust. 1, pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne w celu ochrony tych zabytków. Zgodnie zaś z art. 31 ust. 2 zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych, o których mowa w ust. 1a, ustala wojewódzki konserwator zabytków w drodze decyzji, wyłącznie w takim zakresie, w jakim roboty budowlane albo roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, zniszczą lub uszkodzą zabytek archeologiczny. Z powyższego wynika, że obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych istnieje tylko o tyle, o ile występuje ryzyko przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego i o ile przeprowadzenie badań jest niezbędne w celu ochrony zabytków.

W oparciu o art. 38 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wojewódzki konserwator zabytków lub działający z jego upoważnienia pracownicy wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków prowadzą kontrolę przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Mocą § 10 ust. 5 pkt 4 uchwały Rada Miejska postanowiła, że decyzja o rozbiórce budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków może być uzależniona od wcześniejszego wykonania karty ewidencyjnej zgodnie z instrukcją Krajowego Ośrodka Badań i Dokumentacji Zabytków w Warszawie. Uzależnia się ją również od pozytywnej opinii ekspertyzy budowlanej opracowanej przez rzeczoznawcę budowlanego oraz od potrzeby odbudowy budynku. Dopuszcza się również, w porozumieniu z konserwatorem zabytków, budowę nowego budynku zachowując charakter budynku historycznego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w myśl z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) jedną z form ochrony zabytków są ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Kompetencja ta ściśle koresponduje z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w myśl którego w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wszelkie kompetencje i formy działania organów nadzoru konserwatorskiego w zakresie współdziałania z organami administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego zostały już określone przez ustawodawcę. Rada Miejska nie ma żadnych kompetencji do modyfikowania zakresu współdziałania organów w postępowaniu administracyjnym przy wydawaniu decyzji administracyjnych. Należy zauważyć, że pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków wydawane jest w formie decyzji administracyjnej. **Podstawą prawną do wydania decyzji administracyjnej może być wyłącznie przepis rangi ustawowej, a nie uchwała Rady Miejskiej.**

Wszelkie zapisy planu odnoszące się do postępowania administracyjnego związanego z procesem budowlanym, w zależności od sytuacji, można potraktować jako niezgodne z prawem powtórzenie ustawowe lub modyfikację, jeżeli uregulowanie takie wynika wprost z ustawy. Natomiast, jeżeli ustawodawca nie przewidział w ogóle wymogu zgłaszania do organu nadzoru konserwatorskiego, a rada gminy w drodze uchwały taki obowiązek wprowadziła, to jest to przekroczenie kompetencji przez organ stanowiący.

Z kolei w § 10 ust. 8 uchwały Rada Miejska postanowiła, iż wszystkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej i wymagają zgłoszenia do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub administracji lokalnej.

Tymczasem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) stanowi: kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub

ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

W ocenie organu nadzoru wskazane uregulowanie uchwały wykracza poza przyznaną radzie gminy kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Art. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że ustawa określa przedmiot, zakres i formy ochrony zabytków oraz opieki nad nimi, zasady tworzenia krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz finansowania prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytkach, a także organizację organów ochrony zabytków. Tym samym należy uznać, że podejmując § 10 ust. 8 Rada Miejska wkroczyła w uprawnienia ustawodawcy.

W § 12 uchwały, realizując wymóg art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, określono zasady scalania i podziału nieruchomości. W zapisach tych ustalając parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału Rada posłużyła się pojęciem działki budowlanej.

Pod pojęciem działki budowlanej, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w treści art. 2 pkt 12 tej ustawy, należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka z kolei traktowana jest jako działka gruntu w rozumieniu regulacji art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) i pod pojęciem tym należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Tym samym nie każda działka gruntu będzie stanowiła działkę budowlaną i na odwrót – działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu.

W § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) określone zostały wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń planu miejscowego w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wedle tego przepisu ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Wobec powyższego ustalając zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości Rada zobligowana była określić parametry działek w rozumieniu art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie parametry działek budowlanych. W związku z tym konieczne było stwierdzenie nieważności wskazanych fragmentów uchwały.

Wskazane upoważnienia określają kompetencję do określenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz szczególnych zasad, na jakich poszczególne zabytki, zależnie od indywidualnych uwarunkowań, mogą być chronione. Kompetencje te nie oznaczają jednak pełnej dowolności i muszą być wykładane przez pryzmat obowiązującego prawa. W świetle art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.) organy władzy publicznej działają w granicach i na podstawie prawa. Oznacza to, iż każde działanie organu władzy, w tym także Rady Miejskiej w Lwówku Śląskim musi mieć oparcie w obowiązującym prawie. Naczelną zasadą prawa administracyjnego jest zakaz domniemanie kompetencji. Ponadto należy podkreślić, iż normy kompetencyjne powinny być interpretowane w sposób **ścisły, literalny**. Jednocześnie zakazuje się dokonywania wykładni rozszerzającej przepisów kompetencyjnych oraz wyprowadzania kompetencji w drodze analogii. Na szczególną uwagę zasługuje tu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 czerwca 2000 r. (K25/99, OTK 2000/5/141): „*Stosując przy interpretacji art. 87 ust. 1 i art. 92 ust. 1 Konstytucji, odnoszących się do źródeł prawa, takie zasady przyjęte w polskim systemie prawnym jak: zakaz domniemanie kompetencji prawodawczych, zakaz wykładni rozszerzającej kompetencje prawodawcze oraz zasadę głoszącą, że wyznaczenie jakiemuś organowi określonych zadań nie jest równoznaczne z udzieleniem mu kompetencji do ustanawiania aktów normatywnych służących realizowaniu tych zadań (...)*”.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzam jak na wstępie.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z art. 54 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 163, poz. 1270 z późn. zm.) niniejsze rozstrzygnięcie może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu, za pośrednictwem Wojewody Dolnośląskiego, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Wojewoda Dolnośląski:
Aleksander Marek Skorupa

-
- Informacja o warunkach rozpowszechniania i prenumeraty Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego:
 - 1) egzemplarze bieżące i z lat ubiegłych, w miarę posiadanych rezerw można nabywać w Redakcji Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, pok. 1178, tel. 71/340-66-21, fax. 71/340-66-47, e-mail: dziennik@duw.pl
 - 2) w przypadku prenumeraty, na podstawie nadesłanego zamówienia do Redakcji Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, tel. 71/340-66-21, fax. 71/340-66-47, e-mail: dziennik@duw.pl
 - Informacja o czasie i miejscu, w którym wyłożone są do powszechnego wglądu zbiory Dziennika Urzędowego wraz ze skrowidzami:
 - 1) Biblioteka Urzędowa Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu, pl. Powstańców Warszawy 1, 50-951 Wrocław, pok. 3004–3005, w godz. 9–15 (pn.–pt.), tel. 71/340-62-54
 - 2) Internet na stronie: <http://www.duw.pl>
-

Wydawca: Wojewoda Dolnośląski

Redakcja: Wydział Nadzoru i Kontroli Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego, Redakcja Dziennika Urzędowego Województwa Dolnośląskiego, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 71/340-66-21, e-mail: a.augustynowicz@duw.pl

Skład druk i rozpowszechnianie: Dolnośląski Urząd Wojewódzki we Wrocławiu – Wydział Nadzoru i Kontroli, 50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1, tel. 71/340-66-21, e-mail: dziennik@duw.pl

Tłoczono z polecenia Wojewody Dolnośląskiego w Dolnośląskim Urzędzie Wojewódzkim we Wrocławiu – Wydział Nadzoru i Kontroli
50-951 Wrocław, pl. Powstańców Warszawy 1