



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 listopada 2013 r.

Poz. 5648

UCHWAŁA NR XXIX/140/2013 RADY GMINY CZARNY BÓR

z dnia 23 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków

Na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz zgodnie z uchwałą nr uchwały Nr XXXIV/175/09 z dnia 29 grudnia 2009 r. Rady Gminy Czarny Bór o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków, po stwierdzeniu zgodności niniejszego planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarny Bór, Rada Gminy w Czarnym Borze uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków, dla części obrębu Jaczków.

2. Integralną częścią planu jest niniejsza uchwała oraz załącznik graficzny nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:2000.

3. Załącznikami do planu są:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu 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.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska i przyrody,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości zabudowy, liczby miejsc do parkowania oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, służących ustaleniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na terenie objętym ustaleniami zmiany planu nie zostały wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią; nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) granica obszaru opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 5) granica strefy ochrony układu ruralistycznego.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną.

§ 4. Dopuszczenia i odstępstwa określone w części ogólnej uchwały w rozdziałach 2 – 10 są wiążące także w odniesieniu do ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 11.

§ 5. Ilekroć w uchwale i na rysunku planu jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz symetrii układu połaci w płaszczyźnie ściany usytuowanej w linii zabudowy;
- 3) **ilości kondygnacji budynku** – należy przez to rozumieć parametr określony poprzez liczbę kondygnacji nadziemnych;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię usytuowania podstawowej bryły budynku (nie dotyczy ona garaży parterowych, wysuniętych zadaszeń, przedsionków wejściowych, ganków i wykuszy) określoną w ustaleniach i na rysunkach planu odległością od linii rozgraniczającej dróg i ulic oraz od granicy działki wydzielonej pod pas drogowy;
- 6) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć miejsce na terenie lub w budynku – otwarte, przykryte lub zamknięte;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku; nie dotyczy ona ryzalitów, okapów, przedsionków, ganków, witryn, wykuszy i schodów wysuniętych do 1,5 m i na szerokości do 3,5 m;
- 8) **obiekty obsługi komunikacji i naprawy środków transportu** - należy przez to rozumieć funkcję, obejmującą stacje obsługi lub remontowe środków transportu,

- 9) **obiekty produkcyjne** - należy przez to rozumieć funkcję, obejmującą obiekty produkcyjne, bazy, składy oraz handlu hurtowego,
- 10) **obiekty trwałe** - należy przez to rozumieć obiekty nie będące obiektami tymczasowymi w rozumieniu ustawy Prawo budowlane i wydanych prawomocnych decyzji;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków;
- 12) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć obszary o szczególnym znaczeniu dla realizacji potrzeb mieszkańców oraz dla rozwoju gminy - funkcjonalnie i przestrzennie zorganizowane, zapewniające jakość przestrzeni środowiska zbudowanego oraz eksponowanie i ochronę walorów kulturowych i krajobrazu, kształtowane w celu stworzenia warunków do kontaktów i informacji, określające wizerunek gminy i jej tożsamość;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym / funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być lokalizowane jako uzupełniające do funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały; w ramach przeznaczenia uzupełniającego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym / funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności: drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe i garaże dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji, zieleń przydomową; urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 15) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 16) **spadku połaci dachu** - należy przez to rozumieć kąt mieszczący się w zakresie określonym w planie, jednakowy dla poszczególnych elementów budynku;
- 17) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan prawny i faktyczny zgodny z prawem w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 18) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 19) **terenach usług** - należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów, obejmującą:
- a) handel detaliczny,
 - b) gastronomię,
 - c) usługi turystyki,
 - d) usługi ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,
 - e) usługi rekreacji, sportu, kultury i rozrywki,
 - f) usługi rzemieślnicze, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnie oraz naprawy sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem naprawy samochodów i motocykli,
 - g) administrację, obsługę działalności gospodarczej i zarządzania (biura, agencje, banki, poradnictwo finansowe i prawne, poczta, wynajem nieruchomości),
 - h) usługi informatyczne i łączności,
 - i) usługi oświaty i nauki,
 - j) usługi opieki społecznej i wychowania,
 - k) działalność kościołów;

- 20) **terenach funkcji mieszanej – mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej** – należy przez to rozumieć tereny użytkowane równocześnie pod wszystkie lub jeden z niżej wymienionych rodzajów użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowych planu:
- a) tereny zabudowy zagrodowej – służące gospodarstwu rolnemu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych
 - c) tereny usług - w zakresie określonym w pkt. 19;
- 21) **usługi** – w zakresie określonym w pkt. 19;
- 22) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia zlokalizowane na terenie gminy, obejmujące:
- a) sieci i urządzenia wodociągowe,
 - b) sieci i urządzenia kanalizacyjne,
 - c) sieci i urządzenia elektroenergetyczne,
 - d) sieci i urządzenia gazownicze,
 - e) stacjonarne i ruchome sieci telekomunikacyjne,
 - f) urządzenia radiokomunikacyjne,
 - g) stacje monitoringu;
- 23) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek sumy powierzchni całkowitej zabudowy kondygnacji nadziemnych budynków stałych zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki;
- 24) **wysokości kalenicy** – jest to wysokość mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomemu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy;
- 25) **wysokości okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej** - jest to wysokość mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomemu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku i odnosząca się do:
- a) okapu w przypadku dachu stromego,
 - b) pełnej wysokości elewacji frontowej / gzymsu, attyki obiektu w przypadku dachu płaskiego;
- 26) **zabudowie uzupełniającej** – należy przez to rozumieć obiekty możliwe do zlokalizowania na istniejących, zainwestowanych terenach;
- 27) **zespole budowlanym** – należy przez to rozumieć wyodrębnioną przestrzennie grupę budynków, powiązanych ze sobą jednorodną formą architektoniczną oraz zasadami rozplanowania i usytuowania;
- 28) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 6. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek zmiany planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszanej – zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolem MR;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 4) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolem P;

- 6) obszary i tereny górnicze - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczone symbolem PG;
- 7) tereny zieleni urządzonej - parków i skwerów, oznaczone symbolem ZP, zieleni izolacyjnej Z;
- 8) lasy, oznaczone symbolem ZL;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS;
- 11) tereny dróg publicznych KD: KDZ- zbiorcza, KDL – lokalna, KDD – dojazdowa;
- 12) tereny dróg wewnętrznych KDW;

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

§ 7. Dopuszcza się utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń zmiany planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców nie przekroczą wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w zmianie planu,
- 2) istniejące wskaźniki zabudowy i intensywności zabudowy mogą zostać powiększone wyłącznie na cele związane z poprawą standardów ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi oraz będą zgodne z ustaleniami szczegółowymi zapisanymi w rozdziale 11,
- 3) uwzględnione zostaną wymogi wynikające z ustaleń uchwały wiążących się z lokalizacją danej funkcji.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania sieci osadniczej, zabudowy i jego rozplanowania:

- 1) przebudowę i rozbudowę istniejących układów zabudowy kształtować w nawiązaniu do ich historycznie ukształtowanych form;
- 2) budynki sytuować równolegle do oznaczonej na rysunku nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) nowe zespoły zabudowy i obiekty kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy;
- 4) budynki wyodrębniających się ciągów i układów nowych zespołów budowlanych powinny charakteryzować się jednakowymi lub zbliżonymi do siebie parametrami kształtowania zabudowy, w zakresie układu kalenicy, formy dachu, wysokości budynku, szerokości elewacji, formy ogrodzenia;
- 5) pokrycie dachów dachówką, w kolorach w odcieniu czerwieni lub brązu;
- 6) w projektowaniu nowych ciągów zabudowy uwzględniać kompozycyjne układy zieleni wysokiej;

2. Przy braku wyznaczonych linii zabudowy zaleca się sytuować budynki równolegle do linii rozgraniczających dróg.

§ 9. 1. Dla terenów, dla których nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu, ustala się następujące nieprzekraczalnie linie zabudowy od ulic i dróg:

- 1) 10 m od linii rozgraniczających ulic i dróg KDZ,
- 2) 7 m od linii rozgraniczających ulic i dróg KDL,
- 3) dla nowych budynków – 5 m od linii rozgraniczających ulic i dróg KDD, KDW.

2. Nieprzekraczalna linia zabudowy, określona w ust. 1, nie dotyczy rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejących budynków, które zostały wybudowane przed wejściem w życie niniejszej uchwały, jeżeli nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w treści uchwały, określonej odległością od linii rozgraniczającej dróg i ulic oraz od granicy działki wydzielonej pod pas drogowy, elementami architektonicznymi budynku wystającymi do 3,0 m i na odcinku nie dłuższym niż 25% długości elewacji frontowej. Jeżeli odległość od drogi jest niezgodna z przepisem odrębnym, linia zabudowy może być przekroczona wysuniętymi zadaszeniami, przedsionkami wejściowymi, schodami, gankami i wykuszami, wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

4. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych.

§ 10. 1. Dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiedniej działki budowlanej i w odległości 1,5 m od tej granicy za zgodą właściciela sąsiedniej działki oraz przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

2. W przypadku budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN dopuszcza się jej zabudowę w odległości mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i przyrody

§ 11. 1. Ochronie podlega udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Jaczków”.

2. Dla złoża wymienionego w ust. 1 wyznacza się projektowane granice obszaru i terenu górniczego.

§ 12. 1. Ochronie podlega szata roślinna występująca w formach:

- 1) ekosystemów leśnych i łąkowych,
- 2) zespołów zieleni związanej z ekosystemami cieków i zbiorników wodnych,
- 3) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- 4) kulturowych układów zieleni - alej i szpalerów przydrożnych.

2. Ochrona szaty roślinnej polega na jej zachowaniu i użytkowaniu w sposób nie powodujący jej trwałej degradacji.

3. Dopuszcza się usuwanie:

- 1) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych stosownie do przepisów odrębnych określających zasady dobrej praktyki rolniczej oraz zgodnie z ustaleniami programów rolno-środowiskowych,
- 2) alej i szpalerów przydrożnych, w przypadkach szczególnych związanych z konieczną poprawą parametrów techniczno – użytkowych drogi i z zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu.

4. Drzewa i krzewy ozdobne po ich śmierci biologicznej podlegają wymianie.

5. Dla ochrony kulturowych układów i zespołów zieleni ustala się:

- 1) zachowanie strefy wolnej od zabudowy, w odległości odpowiadającej zasięgowi korony drzew lub krzewów, lecz nie mniej niż 5,0 m od usytuowania budynków;
- 2) realizację infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący zagrożenia dla drzew;
- 3) utrzymanie stosunków wodnych, w tym poziomu wód gruntowych, warunkujące ich zachowanie.

6. Działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu nie mogą naruszać istniejących ciągów obudowy biologicznej cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

7. Ustalenia ust. 1, 2, 6 nie dotyczą obszarów i terenów górniczych i terenów powierzchniowej eksploatacji surowców, oznaczonych symbolem PG.

§ 13. Zespoły zieleni kształtować z zachowaniem następujących warunków:

- 1) na terenach otwartych szatę roślinną kształtować obrzeżenie, wzdłuż terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, ciągów komunikacyjnych i cieków naturalnych; z uwzględnieniem wglądów widokowych oraz warunków bezpieczeństwa dla sieci infrastruktury technicznej, linii kolejowych i dróg;
- 2) utrzymać wglądy widokowe oraz ekspozycję obiektów zabytkowych;

3) zielen wysoką lokalizować w odległości 20 m od terenów linii kolejowych.

§ 14.1. Tereny użytków rolnych zagospodarowywać w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych ze źródeł rolniczych, stosownie do przepisów odrębnych, określających zasady dobrej praktyki rolniczej.

2. Działania inwestycyjne i zmiany w zagospodarowaniu terenu winny uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych i obszarów zdrenowanych oraz ich ochronę.

3. Zapewnić wolny dostęp do powierzchniowych wód publicznych dla powszechnego korzystania z wód powierzchniowych i wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora; wykluczyć ogrodzenie nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

§ 15.1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a których lokalizacja ograniczy możliwości zagospodarowania sąsiednich terenów i działek w sposób zgodny ze zmianą planu.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustalenie ust. 2 nie dotyczy przedsięwzięć związanych z projektowaną drogą ekspresową S-3 oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Na terenach wyznaczonych na cele budowlane ustala się zachowanie, z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1, usług i wytwórczości oraz infrastruktury technicznej nie wywołujących stałych i okresowych uciążliwości dla środowiska i mieszkańców.

5. Ewentualne uciążliwości wywołane przez obiekty będące źródłem uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice działki. Poziomy dopuszczalnych parametrów stanu środowiska w zakresie hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza i wody określają przepisy w zakresie ochrony środowiska.

6. W zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi, terenami dróg i ulic publicznych oraz z strefami od linii i urządzeń infrastruktury technicznej należy uwzględniać wymogi ochrony przed uciążliwościami tych terenów, linii i urządzeń, określone w przepisach odrębnych.

7. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN i tereny zabudowy mieszanej – zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolem MR, podlegają ochronie, jak tereny zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 2) tereny usług, oznaczone symbolem U1, na których zlokalizowana jest szkoła, podlegają ochronie, jak tereny pod budynkami związanymi ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) tereny zieleni urządzonej – zieleni parkowej ZP podlegają ochronie, jak tereny na cele rekreacyjno – wypoczynkowe, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 16. Rekultywacja terenów poeksploatacyjnych kruszywa naturalnego będzie realizowana po zakończeniu eksploatacji, zgodnie z planem rekultywacji i ustalonym wodnym kierunkiem rekultywacji.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz

dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego

§ 17. Historyczny układ ruralistyczny, obejmujący zespół zabytkowej zabudowy podlega ochronie. Ustala się strefę ochrony ochronę historycznego układu ruralistycznego, określoną na rysunku zmiany planu.

§ 18.1. Ochronie podlegają odkryte w toku prac budowlanych obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. W przypadku ujawnienia w toku prac budowlanych obiektów archeologicznych należy powiadomić właściwe służby konserwatorskie.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 19. Obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny:

- 1) dróg publicznych wraz z ich otoczeniem obejmującym:
 - a) na obszarach zabudowanych – tereny do oznaczonych w planie linii zabudowy,
 - b) na obszarach otwartych - tereny wzdłuż dróg do 50 m od linii rozgraniczających dróg,
- 2) tereny położone wzdłuż linii kolejowych w pasie o szerokości 50 m od linii rozgraniczających terenów kolejowych,
- 3) tereny usług publicznych i obiektów sportowych,
- 4) tereny zieleni urządzonej.

§ 20. 1. Na obszarach przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie elementów informacji, plansz reklamowych, obiektów małej architektury, wyłącznie ukształtowanych zgodnie z przyjętym przez władze gminy gminnym system informacji, w szczególności systemem informacji turystycznej.

2. Elementy gminnego systemu informacji powinny zostać uformowane jednorodnie plastycznie i architektonicznie w skali całej gminy, w nawiązaniu do charakteru i specyfiki gminy oraz jej wartości kulturowych, w szczególności do form i rozwiązań materiałowych detalu architektonicznego występującego na budynkach zabytkowych lub objętych gminną ewidencją zabytków.

3. Elementy gminnego systemu informacji powinny obejmować obiekty małej architektury, w tym kioski służące funkcji informacji, reklamy i handlu, słupy i tablice ogłoszeniowe oraz reklamowe obiekty przestrzenno - architektoniczne.

4. Wyklucza się realizację reklam i obiektów niezgodnych z formą i zasadami kształtowania gminnego systemu informacji.

5. Do czasu przyjęcia gminnego systemu informacji przy lokalizacji elementów informacji, plansz reklamowych, obiektów małej architektury na obszarach przestrzeni publicznej należy stosować zasady określone w ust. 2 oraz w § 21.

§ 21. 1. Dopuszcza się umieszczenie plansz i elementów reklamowych i informacyjnych na elewacjach budynku odnoszących się wyłącznie do przedmiotu działalności na danej nieruchomości, przy zachowaniu zasady, że plansze i elementy będą umieszczane w sposób oraz o wielkości, formie i kolorystyce zgodnych z kompozycją i detalem elewacji. W przypadku umieszczania kilku plansz i elementów będą one ponadto o jednakowych wymiarach oraz komponowane wzdłuż określonej linii kompozycyjnej.

2. Wyklucza się lokalizację reklam, informacji i obiektów małej architektury w miejscach naruszających:

- 1) ochronę wartości kulturowych i krajobrazu,
- 2) ekspozycję obiektów zabytkowych.

3. Na obszarze gminy wyklucza się lokalizację wolnostojących plansz reklamowych wielkogabarytowych przekraczających wysokość 2,5 m od poziomu terenu i szerokości 1.5 m, z wyjątkiem znaków drogowych.

§ 22. Przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych i placów publicznych należy zachować następujące warunki:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych powinny być zbliżone wysokościami oraz cechami rozwiązań formalnych i materiałowych,
- 2) ogrodzenia zabudowy uzupełniające dostosowywać do ukształtowanych historycznie cech stylistycznych ogrodzenia, charakterystycznych dla istniejącego ciągu zabudowy,
- 3) dla nowych zespołów budowlanych należy przewidzieć jednorodnie ukształtowane ciągi ogrodzeń w nawiązaniu do lokalnych tradycji budownictwa,
- 4) wyklucza się ogrodzenia prefabrykowane betonowe oraz inne dysharmonijne z istniejącymi wartościami kulturowymi.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 23. 1. W obszarze objętym zmianą planu występuje udokumentowane złoża kruszywa naturalnego „Jaczków”.

2. Sposoby użytkowania i zagospodarowania terenu złoża oraz obszaru i terenu górniczego określa projekt zagospodarowania złoża, warunki koncesji na wydobywanie kopalin i ustalenia zmiany planu.

3. Dla złoża będą obowiązywały obszar i teren górniczy ustanowione w koncesji na eksploatację złoża.

§ 24. 1. W obszarze objętym zmianą planu wyznaczono:

1) obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią,

2) obszary wymagające ochrony przed zalaniem.

2. W granicach obszarów określonych w ust. 1 mogą zostać ustalone obszary szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. W obszarze objętym zmianą planu znajduje się aleja parkowa, stanowiąca fragment parku dworskiego wpisana do rejestru zabytków pod nr 1329/Wł z dnia 20.03.1991 r.

2. Ochrona obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz zamierzenia związane z jego zachowaniem, restauracją i użytkowaniem podlegają regulacjom określonym w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Układ dróg publicznych tworzą drogi:

1) powiatowe:

a) zbiorcza, oznaczona symbolem 1KDZ, nr 3465 D Sędziszów – Jaczków.

b) zbiorcza, oznaczona symbolem 2KDZ, nr 3464 D granica powiatu kamiennogórskiego – Jaczków (– Gostków – Nowe Bogaczowice – Stare Bogaczowice – Cieszów – Świebodzice);

2) droga gminna lokalna, oznaczona symbolem KDL, nr 114782 D;

3) droga gminna dojazdowa, oznaczona symbolem KDD.

§ 27. Układ dróg publicznych uzupełniają drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW.

§ 28. 1. Dla trasy drogi ekspresowej nr S-3, docelowo dwujezdniowej, obowiązuje rezerwa terenu, określona na rysunku zmiany planu.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w granicach rezerwy terenu pod drogę ekspresową S-3 i w odległości 40 m od rezerwy terenu.

3. Pas terenu stanowiący rezerwę dla przebiegu drogi ekspresowej S-3 może być zagospodarowany czasowo na cele innych funkcji określonych w planie i zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W granicach rezerwy terenu pod drogę ekspresową S3 zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 29. 1. Przy przebudowie, modernizacji i budowie dróg wskazane jest zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej w obrębie linii rozgraniczających.

2. Przebudowywane i nowe elementy układu komunikacyjnego służące pieszym oraz dojścia do obiektów usług publicznych i budynków wielorodzinnych należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3. Obiekty związane z obsługą ruchu i kioski, lokalizowane w pasach ulicznych należy kształtować w oparciu o jednolite rozwiązania architektoniczne i materiałowe.

4. Przy przebudowie, modernizacji i budowie dróg należy uwzględnić możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

5. Przy budowie i modernizacji dróg należy:

- 1) spełniać wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej określone w rozdz.6,
- 2) przestrzegać zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określonych w rozdz. 4 i 5.

§ 30. Ustala się wytyczenie ścieżek rowerowych i pieszo – rowerowych, przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, na terenach:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDZ, KDL, KDD,
- 2) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW,
- 3) sportu i rekreacji, oznaczonych symbolem US,
- 4) zieleni urządzonej - parków i skwerów, oznaczonych symbolem ZP,

§ 31. 1. W granicach działek budowlanych zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, autobusów i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działkach budowlanych dla nowych budynków ustalać stosując następujące wskaźniki:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 mp/1 mieszkanie,
- 2) dla zabudowy usługowej:

a) kościoły, sale widowiskowe, kluby, biblioteki	1m.p./10 miejsc
b) biura, urzędy i obiekty handlowe	1m.p./50m ² p.u.
c) szkoły	1m.p./10 osób personelu
d) obiekty sportowo- rekreacyjne	1m.p./10 użytkowników
e) przychodnie zdrowia	1m.p./100m ² p.u.
f) hotele	1m.p./2 łóżka
g) pensjonaty, motele i inne obiekty turystyczne	1m.p./4 łóżka
h) restauracje, kawiarnie	1m.p./5 miejsc konsumpcyjnych

- 3) dla pozostałej zabudowy – 1mp/100m² p.u.

3. Na działkach obiektów sportowo - rekreacyjnych, turystycznych, hoteli i pensjonatów zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla autobusów.

4. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych i zgodnie z przepisami odrębnym.

5. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz co najmniej do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

§ 32. 1. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, przy rozbudowie istniejących obiektów i budowie nowych obiektów, nie związanych z obsługą linii kolejowej oraz przy lokalizacji zieleni należy zachować odległości od terenów kolejowych, ustalone w przepisach odrębnych dla lokalizacji budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz zapewniające bezpieczeństwo ruchu i funkcjonowania urządzeń kolejowych.

2. Skrzyżowania dróg i sieci infrastruktury technicznej z liniami kolejowymi wymagają zachowania parametrów określonych w przepisach odrębnych.

§ 33. 1. Zachowuje się istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę, wykorzystujący ujęcia wody w Marciszowie, obejmujący:

- 1) sieć wodociągową magistralną,
- 2) sieci wodociągowe rozdzielcze.

2. Zakłada się modernizację istniejących urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i urządzeń zaopatrzenia indywidualnego oraz rozbudowę sieci zapewniających obsługę istniejącej i projektowanej zabudowy.

3. Zachowuje się wodociągi przesyłowe magistralne DN 375 mm, DN 450 mm, relacji Marciszów – Wałbrzych, zaopatrujące w wodę aglomerację wałbrzyską. Należy zachować normatywne odległości od istniejących magistrali. W obszarze zapewniającym ich ochronę i prawidłową eksploatację, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i warunkami technicznymi,:

- 1) wyklucza się lokalizację obiektów budowlanych,
- 2) wyklucza się nasadzenia drzew i krzewów.

§ 34. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez zbiorowy system odprowadzenia i oczyszczania ścieków, wykorzystujący urządzenia kanalizacyjne:

- 1) sieci kanalizacyjne,
- 2) przepompownie ścieków,
- 3) urządzenia do podczyszczania ścieków, w tym w gospodarstwach rolnych.

2. Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań wariantowych zbiorowego systemu odprowadzenia i oczyszczania ścieków wykorzystujących:

- 1) większą gminną oczyszczalnię ścieków,
- 2) lokalne gminne oczyszczalnie ścieków obsługujące istniejące zespoły zabudowy.

3. Do czasu realizacji docelowych urządzeń zbiorowego systemu odprowadzania ścieków komunalnych, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do tymczasowych indywidualnych i grupowych urządzeń odprowadzenia ścieków, w tym osadników bezodpływowych, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz z zanieczyszczonych powierzchni dróg i parkingów o trwałej nawierzchni – do wód powierzchniowych lokalnymi systemami kanalizacyjnymi, poprzez urządzenia oczyszczania wód opadowych, umożliwiające podczyszczanie wód z zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi,
- 2) na pozostałych terenach zainwestowanych – indywidualnie na teren lub do istniejących wód powierzchniowych, przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

2. Na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie należy uwzględniać ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i odwadniających.

§ 36. 1. Składowanie i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, na urządzonym składowisku odpadów komunalnych.

2. Ustala się następujące zasady składowania i usuwania odpadów:

- 1) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów w obszarze objętym zmianą planu; dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
- 2) lokalizacje miejsc czasowego gromadzenia odpadów należy określać w oparciu o przepisy odrębne,
- 3) w miejscach czasowego gromadzenia odpadów należy uwzględniać możliwość segregacji odpadków.

§ 37. 1. Ustala się dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się przesyłem i dystrybucją energii, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz planem zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy.

2. Ustala się:

- 1) budowę i modernizację linii średniego i niskiego napięcia zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci elektroenergetycznej,
- 2) budowę stacji transformatorowych SN/nN stosownie do potrzeb.

3. Nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi.

4. Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z indywidualnych urządzeń fotowoltanicznych o mocy do 100 kW na potrzeby własne, pod warunkiem spełnienia wymogów i warunków określonych w rozdziałach **3-8** oraz w przepisach odrębnych.

§ 38. 1. Ustala się ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zasilane paliwem stałym, energią elektryczną, gazem oraz paliwem płynnym, przy spełnieniu wymogów sanitarnych, ochrony środowiska oraz ochrony interesu osób trzecich.

2. Zakłada się budowę systemu zaopatrzenia w gaz z sieci i w gaz płynny, bezprzewodowy w zależności od potrzeb i zasadności ekonomicznej danego rozwiązania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakłada się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych.

§ 39. 1. Ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach zapewniających ochronę i prawidłową eksploatację urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z przepisów odrębnych i warunków technicznych;
- 2) zakaz sadzenia drzew w trasie przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

3. Dopuszcza się lokalizację obsługujących obszar gminy lokalnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń monitoringu środowiska, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i pod warunkiem spełnienia wymogów i warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz ustaleń rozdziałów **3-8**.

4. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej winna uwzględniać odpowiednie ograniczenia na terenach objętych ochroną w trybie przepisów odrębnych.

5. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy

§ 40. 1. Na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R3 dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, z wyjątkiem budynków.

2. Na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się budowę lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej jako wolnostojących lub wbudowanych, lokalizowanych na zasadach ustalonych dla przeznaczenia dopuszczalnego i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 41. 1. Dla działek budowlanych, które zostały wydzielone przed uchwaleniem niniejszego planu nie obowiązują minimalne wielkości ustalone w rozdz. 11.

2. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zapewnić dostęp do terenów rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Pod urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 42. 1. W strefie ochrony sanitarnej wynoszącej 50 m od terenów cmentarza sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.

2. W strefie wynoszącej 150 m od terenów cmentarza wyklucza się lokalizację indywidualnych ujęć wody dla celów pitnych i gospodarczych.

§ 43. Ustala się zachowanie i zagospodarowanie cieków wodnych, kanałów i rowów melioracyjnych w sposób zapewniający spełnienie wymogów ochrony przeciwpowodziowej, określonych w przepisach odrębnych.

§ 44. 1. W zagospodarowaniu obszarów sąsiadujących z terenami dróg i ulic publicznych uwzględnić wymogi ochrony przed uciążliwościami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W obszarze uciążliwości projektowanej drogi S-3 obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz szpitali i domów opieki społecznej, jak i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w granicach rezerwy terenu pod drogę ekspresową S-3 i w odległości 40 m od krawędzi jezdni drogi.

4. Na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi, przy rozbudowie istniejących obiektów i budowie nowych obiektów, nie związanych z obsługą linii kolejowej uwzględnić wymogi ochrony przed uciążliwościami i zachować odległości ustalone w przepisach odrębnych.

Rozdział 10.

Sposoby tymczasowego

zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 45. 1. Dopuszcza się utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych, odmiennych od ustaleń zmiany planu, przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) uciążliwości tych funkcji dla środowiska przyrodniczego i mieszkańców nie przekroczą wielkości wynikających z obowiązujących standardów jakości środowiska, jakie winny obowiązywać na terenach o użytkowaniu ustalonym w zmianie planu,
- 2) istniejące wskaźniki zabudowy i intensywności zabudowy mogą zostać powiększone wyłącznie na cele związane z poprawą standardów ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi oraz będą zgodne z ustaleniami szczegółowymi zapisanymi w rozdziale 11,
- 3) uwzględnione zostaną wymogi wynikające z ustaleń uchwały wiążących się z lokalizacją danej funkcji.

2. Dopuszcza się wymianę istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń planu.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MN1-6 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa zajmująca maksimum 30% powierzchni terenu,
 - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) istniejąca zabudowa zagrodowa,
 - d) zieleni urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:

- a) linia nowej zabudowy – ustalona na rysunku zmiany planu lub wyznaczona przez istniejące budynki, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami rozdz. 3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,35;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,6;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 5,5 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 11 m;
 - f) dachy – dwuspadowe lub wielopołaciowe ze szczytami, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 38 – 45°;
 - h) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni;
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,25.
- 2) lokalizacja zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych i wewnętrznych) w nawiązaniu do linii zabudowy;
- 3) budowa garaży i obiektów gospodarczych o następującej charakterystyce:
- a) dach płaski, dwupołaciowy, symetryczny oraz jednopołaciowy, stromy, o spadku dachów istniejących;
 - b) powierzchnia zabudowy na działce budynków z dachem płaskim nie może przekroczyć 20% pow. zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce.
- 4) dopuszcza się dla budynków istniejących utrzymanie istniejącej geometrii dachu i jego pokrycia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt.6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyklucza się lokalizację baz, magazynów i składów,
- 2) zagospodarowanie na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego,
- 4) na działce, na której określony w ust. 3 wskaźnik zabudowy został przekroczony, dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków maksymalnie o 20% powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MR1-2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny istniejącej zabudowy mieszanej – zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obiekty produkcyjne,
- b) obiekty obsługi komunikacji i naprawy środków transportu,
- c) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

1) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:

- a) linia nowej zabudowy – ustalona w rozdz. 3;
- b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25;
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,45;
- d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 7 m;
- e) maksymalna wysokość kalenicy – 12 m;
- f) dachy strome, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
- g) spadek połaci dachu – 38 – 45°;
- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,25.

2) lokalizacja zabudowy:

- a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych i wewnętrznych) w nawiązaniu do linii zabudowy;
- b) wewnątrz zespołu budowlanego, w sposób swobodny, w nawiązaniu do rozplanowania zespołu budowlanego;

3) budowa garaży i obiektów gospodarczych o następującej charakterystyce:

- a) dach płaski, dwupołaciowy, symetryczny o dowolnym spadku lub jednopołaciowy, stromy, o spadku dachów istniejących;
- b) powierzchnia zabudowy na działce budynków z dachem określonym w ppkt a nie może przekroczyć 20% pow. zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;

4) dopuszcza się dla budynków istniejących utrzymanie istniejącej geometrii dachu i jego pokrycia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt. 6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, obsługi komunikacji i naprawy środków transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wyklucza się lokalizację stacji paliw, z wyjątkiem stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego,
- 3) zagospodarowanie na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) rozbudowa istniejących budynków na działce, na której określony w ust. 2 wskaźnik zabudowy został przekroczony – dopuszczona maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami MR3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa usługowa,
 - c) obiekty produkcyjne,
 - d) obiekty obsługi komunikacji i naprawy środków transportu,
 - e) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – ustalona w rozdz. 3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,45;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 7 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 12 m;
 - f) dachy strome, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 38 – 45°; z dopuszczeniem spadku budynków gospodarczych 30 – 45°;
 - h) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,25.
- 2) lokalizacja zabudowy:
 - a) wzdłuż drogi publicznej w nawiązaniu do linii zabudowy;
 - b) wewnątrz zespołu budowlanego, w nawiązaniu do jego rozplanowania;
- 3) dopuszcza się budowę budynków o dachu płaskim pod warunkiem:
 - a) obiekt ten nie będzie zlokalizowany od strony przestrzeni publicznej;
 - b) powierzchnia zabudowy na działce budynków z dachem płaskim nie może przekroczyć 10% pow. zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;

- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt. 6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, obsługi komunikacji i naprawy środków transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wyklucza się lokalizację stacji paliw, z wyjątkiem stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego,

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) zabudowa mieszkaniowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – wyznaczona przez budynki istniejące i w rozdz. 3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,35;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 1,10;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 7 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 12 m;
 - f) dachy – dwuspadowe lub wielopołaciowe ze szczytami, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 38 – 45°;
 - h) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka lub łupek;
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,25;
 - j) dopuszcza się dla budynków istniejących utrzymanie istniejącej geometrii dachu i jego pokrycia;
 - k) dopuszcza się dach płaski lub dach o indywidualnej geometrii i parametrach, dla części zabudowy służącej celom publicznym, której powierzchnia zabudowy nie przekracza 50% pow. zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce.
- 2) lokalizacja zabudowy - wzdłuż ciągów komunikacyjnych w nawiązaniu do linii zabudowy;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających,

3) ustala się następujące parametry działek:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m
- b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) wyklucza się lokalizację stacji paliw,
- 3) wyklucza się lokalizację baz, magazynów i składów,
- 5) zagospodarowanie na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) rozbudowa istniejących budynków na działce, na której określony w ust. 3 wskaźnik zabudowy został przekroczony – dopuszczona maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami U2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – usługi turystyki i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa zajmująca maksymalnie 20% powierzchni terenu,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,
 - c) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – ustalona przez budynki istniejące i w rozdz.3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,25;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,4;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 4,5 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 10 m;
 - f) dachy - dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 38 – 45°;
 - h) kalenica równoległa do drogi;
 - i) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni;
 - j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,6.
- 2) lokalizacja zabudowy:
 - a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych i wewnętrznych), zgodnie z rozdz. 2;
 - b) wewnątrz zespołu budowlanego, w sposób swobodny, w nawiązaniu do rozplanowania zespołu budowlanego;
- 3) dopuszcza się dla budynków istniejących utrzymanie istniejącej geometrii dachu i jego pokrycia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt. 6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 15 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zagospodarowanie na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami U3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) obiekty obsługi komunikacji i naprawy środków transportu,
 - c) zabudowa mieszkaniowa,
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – ustalona przez budynki istniejące i w rozdz.3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,5;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 1,0;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 7,5 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 13,5 m;
 - f) dachy - dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 38 – 45°; z dopuszczeniem spadku budynków gospodarczych 25 – 45°;
 - h) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,20.
- 2) lokalizacja zabudowy:

- a) wzdłuż ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych i wewnętrznych) w nawiązaniu do linii zabudowy;
- b) wewnątrz zespołu budowlanego, w sposób swobodny, w nawiązaniu do rozplanowania zespołu budowlanego;

3) dopuszcza się dla budynków istniejących utrzymanie istniejącej geometrii dachu i jego pokrycia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt. 6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zagospodarowanie na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi zgodnie przepisami odrębnymi,
- 2) wyklucza się lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, obsługi komunikacji i naprawy środków transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) wyklucza się lokalizację stacji paliw, z wyjątkiem stacji paliw do dystrybucji gazu płynnego,
- 4) rozbudowa istniejących budynków na działce, na której określony w ust. 3 wskaźnik zabudowy został przekroczony – dopuszczona maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe związane z obsługą sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – ustalona w rozdz. 3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,05;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,1;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 7,5 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 12 m;

- f) dachy - dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
- g) spadek połaci dachu – 30 – 45°;
- h) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni,
- i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,6.

2) lokalizacja zabudowy - wokół przestrzeni użytkowanej na cele sportu i rekreacji.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt. 6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 60-90°.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolami RU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) obiekty obsługi komunikacji i naprawy środków transportu,
 - c) obiekty produkcyjne oraz obsługi komunikacji i naprawy środków transportu na obszarze nie przekraczającym 40% pow. terenu i nie powodujące konfliktu sąsiedztwa,
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) rewitalizacja istniejącej zabudowy;
- 2) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – określona w w rozdz. 3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,20;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,45;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 7 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 11 m;
 - f) dachy strome, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 30 – 45°;
 - h) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,25.

3) dopuszcza się budowę budynków o następującej charakterystyce:

- a) dach płaski, pod warunkiem, że obiekt ten nie będzie zlokalizowany od strony przestrzeni publicznej;
- b) powierzchnia zabudowy na działce budynków z dachem określonym w ppkt a nie może przekroczyć 20% pow. zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce;

4) dopuszcza się dla budynków istniejących utrzymanie istniejącej geometrii dachu i jego pokrycia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt. 6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych oraz obsługi komunikacji i naprawy środków transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 54.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem P ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi,
 - b) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) rewitalizacja istniejącej zabudowy;
- 2) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – określona na rysunku planu i w rozdz. 3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,35;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,70;
 - d) maksymalna wysokość okapu / górnej krawędzi elewacji frontowej – 8,5 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 12 m;
 - f) dachy - o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 20 – 45°;
 - h) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni,
 - i) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,2;

3) dopuszcza się dla budynków istniejących utrzymanie istniejącej geometrii dachu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) parametry określone w pkt. 6 nie dotyczą istniejących działek;
- 5) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyklucza się lokalizację obiektów produkcyjnych oraz obsługi komunikacji i naprawy środków transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) rozbudowa istniejących budynków na działce, na której określony w ust. 3 wskaźniki zabudowy został przekroczony – dopuszczona maksymalnie o 20% istniejącej powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych na działce.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem PG1-3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obszary i tereny górnicze - tereny powierzchniowej eksploatacji surowców:
 - a) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego PG1;
 - b) tereny robót udostępniających, zwałowiska mas ziemnych i kruszywa naturalnego przemieszczanych w związku z wydobywaniem kopalin PG2,3;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) składy, magazyny,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) tereny zieleni,
 - d) tereny wód powierzchniowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowe zasady zagospodarowania i ochrony określają warunki koncesji i projekt zagospodarowania złoża;
- 2) rekultywacja terenu o kierunku wodnym, zgodnie z projektem rekultywacji złoża;
- 3) racjonalne wykorzystanie zasobów poprzez stały monitoring spągu podczas prowadzenia prac eksploatacyjnych;
- 4) uciążliwość zakładu musi się mieścić w granicach terenu górniczego;
- 5) przeróbka surowca odbywać się będzie poza granicami zakładu;
- 6) nadkład oraz odpady górnicze i przerobcze będzie składowany tymczasowo w granicach terenu górniczego, w sposób umożliwiający ich wykorzystanie gospodarcze lub do celów rekultywacji; glebę z nadkładu

składować selektywnie, z oddzieleniem humusu, w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do rekultywacji;

7) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną włączoną do drogi powiatowej nr 3465.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
- 3) pod urządzenia pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
- 4) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 40 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 45-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizacje tymczasowych obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem eksploatacji złoża i służących ochronie środowiska;
- 2) zakaz eksploatacji złoża w obrębie rezerwy terenu pod drogę ekspresową S-3;
- 3) eksploatacja złoża w obszarze przyległym do rezerwy terenu pod drogę S-3 odbywać się będzie na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 4) ustala się filar ochronny terenu górniczego, którego zadaniem będzie zabezpieczenie obiektów technicznych przed negatywnym wpływem eksploatacji górniczej;
- 5) ochronie podlega aleja stanowiąca część parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków, eksploatacja złoża musi odbywać się zachowaniem odpowiedniego filara ochronnego zabezpieczającego system korzeniowy drzew.

§ 56. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej - parków i skwerów.

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej - parków i skwerów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi,
 - c) usługi,
 - d) sport i rekreacja.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się następujące przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej – zieleni izolacyjnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) podstawowy zakres przekształceń / ukształtowania terenu: budowa terenów zieleni; wprowadzenie programu rekreacyjnego;
- 2) dopuszcza się usługi na obszarze zajmującym nie więcej niż 25% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu, dla którego obowiązują zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy jak dla terenu U2;

- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu, rekreacji i wypoczynku o charakterze małej architektury na obszarze zajmującym nie więcej niż 30% wyznaczonego liniami rozgraniczającego terenu;
- 4) minimalna powierzchnia zieleni – 70% powierzchni terenu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 3, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
- 3) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - wyklucza się lokalizację obiektów usługowych zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-2KDZ, KDL, KDD ustala się następujące przeznaczenie – tereny dróg publicznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) 1KDZ – droga zbiorcza, powiatowa nr 3465, relacji Sędziszów – Jaczków, o szerokości w liniach rozgraniczających 9 – 15 m;
- 2) 2KDZ – droga zbiorcza, powiatowa nr 3464, relacji Jaczków - Gostków, o szerokości w liniach rozgraniczających 8-21 m;
- 3) KDL - droga lokalna, gminna nr 114782, relacji Jaczków – Witków, o szerokości w liniach rozgraniczających 12-17 m;
- 4) KDD – droga dojazdowa, gminna, o szerokości w liniach rozgraniczających 5-8 m.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1-5 ustala się następujące przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) 1-4 KDW – istniejące drogi pieszo-jezdne o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających,
- 2) 5 KDW – projektowana droga o szerokości w liniach rozgraniczających min 8 m, o minimalnej szerokości jezdni 4,5 m;

§ 59. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R1-10 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lasy i zalesienia;
 - b) wody powierzchniowe: stawy, cieki wodne, rowy;
 - c) drogi;
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - e) zagospodarowanie służące gospodarce przeciwpowodziowej: systemy retencji wód, zbiorniki retencyjne, poldery przeciwpowodziowe;

f) na terenach R1-2 - zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu, wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) adaptuje się istniejący układ terenów, rowów i urządzeń odprowadzających wody powierzchniowe, ciągów komunikacyjnych i pieszych;
- 2) dopuszcza się zmianę układu elementów wymienionych w pkt. 4 oraz zmianę użytkowania rolniczego stosownie do potrzeb gospodarki rolnej,
- 3) lokalizacja zabudowy zagrodowej – w nawiązaniu do istniejącego układu dróg i lub istniejącego zgrupowania zabudowy,
- 4) kształtowanie układu zabudowy i rozplanowanie działki (zabudowy zagrodowej) – w formie zespołu budowlanego usytuowanego w nawiązaniu do ukształtowania terenu i uformowanego na planie wieloboku – zamkniętego lub częściowo zamkniętego wokół wspólnego wnętrza;
- 5) budowa budynków z zachowaniem następujących warunków:
 - a) linia nowej zabudowy – nieprzekraczalna określona w rozdz. 3;
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,15;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki – 0,25;
 - d) maksymalna wysokość okapu – 7 m;
 - e) maksymalna wysokość kalenicy – 12 m;
 - f) dachy strome, dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci i kalenicy;
 - g) spadek połaci dachu – 38 – 45°;
 - h) spadek połaci dachu dopuszczony dla zabudowy gospodarczej - 30° - 45°
 - i) materiał pokrycia połaci dachu – dachówka koloru o odcieniu czerwieni;
 - j) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki – 0,50;
 - k) zakaz stosowania zewnętrznych okładzin ściennych z blachy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 2) granice scalania i podziału dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających;
- 3) zachować parametry działek określone w pkt. 6;
- 4) pod urządzenia infrastruktury i drogi dopuszcza się wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) terenom rolnym, z których wydzielono działki zapewnić dostęp do dróg publicznych;
- 6) ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 35 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 3500 m², kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 60-90°.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem R3-10 dopuszcza się lokalizację budynków i budowli wchodzących w skład gospodarstwa rolnego;

- 2) na terenach oznaczonych symbolem R3 dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych; za wyjątkiem budynków;
- 3) lokalizacja urządzeń infrastruktury pod warunkiem spełnienia wymagań ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 4) zalesienia na gruntach odpowiadających charakterystyce określonej w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów gospodarczych w strefie 300 m od terenów cmentarzy należy uzgodnić lokalizację zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym w zakresie przepisów sanitarnych;
- 6) w przypadku lokalizacji obiektów gospodarczych na działkach sąsiadujących z istniejącymi lub projektowanymi terenami mieszkaniowymi od strony tych terenów zlokalizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości min 15 m, w tym min szpaler zieleni wysokiej i 2 rzędy krzewów o zróżnicowanej wysokości.

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie - tereny lasów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu - zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i planami urządzenia lasu.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS1-2 ustala się następujące przeznaczenie terenu.

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia wodne, hydrotechniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

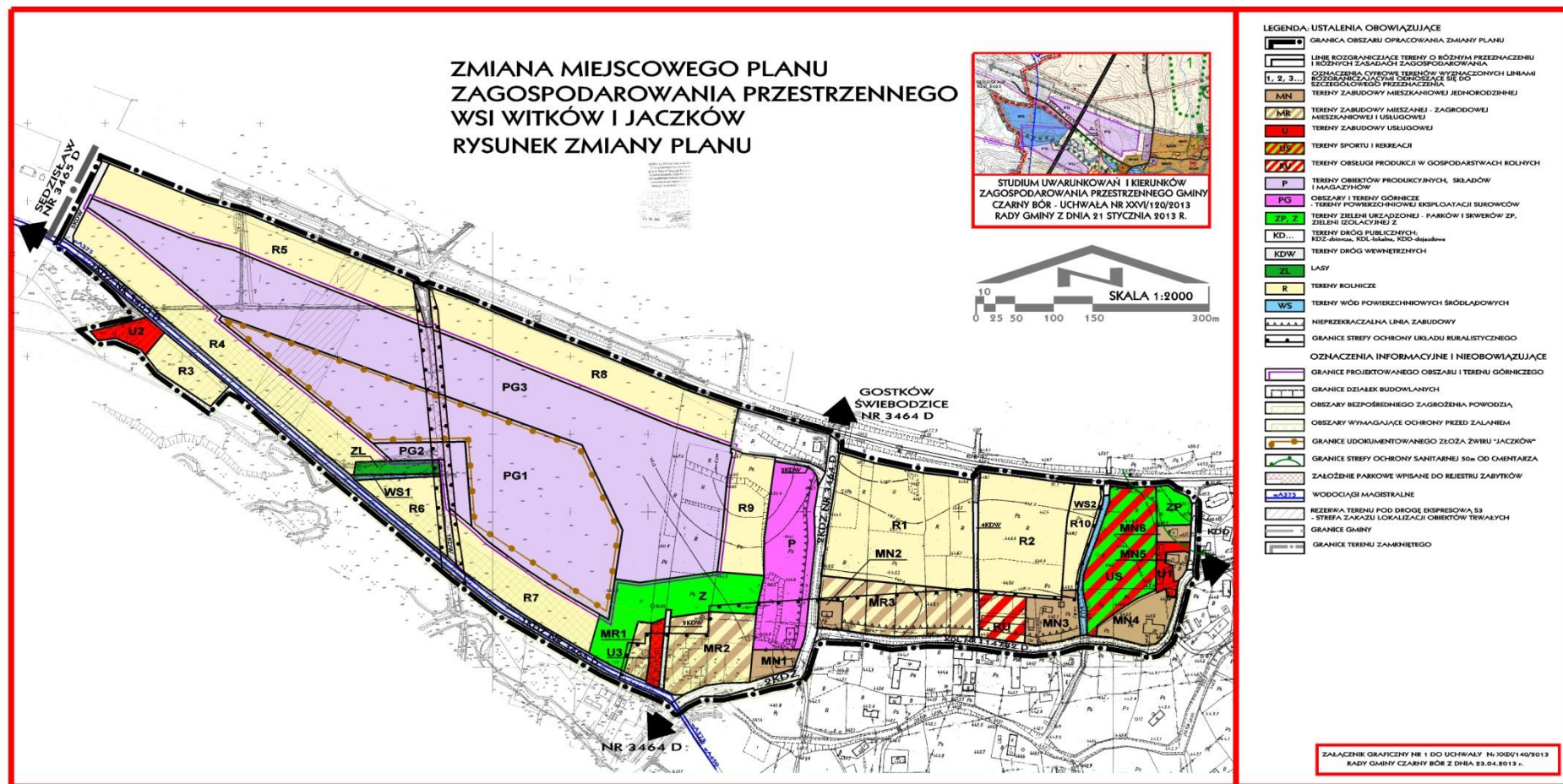
§ 62. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 63. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 64. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Czarny Bór:
S. Wawrzyniak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/140/2013
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 23 kwietnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/140/2013
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 23 kwietnia 2013 r.

sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Witków i Jaczków

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami), Rada Gminy Czarny Bór stwierdza, że do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14.10.2011r. do 04.11.2011r. oraz wyznaczonym terminie do dnia 18.11.2011r. nie wniesiono uwag.

Ze względu na brak uwag dotyczących projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Witków i Jaczków nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/140/2013
Rady Gminy Czarny Bór
z dnia 23 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Witków i Jaczków

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem zmiany planu realizowana będzie modernizacja i przebudowa istniejących dróg gminnych, oświetlenia ulicznego, sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Inwestycje te będą podejmowane stosownie do aktualnych potrzeb.
2. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w punkcie 1, należących do zadań własnych gminy będą:
 - 1) środki z dochodów własnych budżetu gminy,
 - 2) fundusze Unii Europejskiej,
 - 3) kredyty.
3. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w ust. 2, w tym również współfinansowania wyżej wymienionych zadań zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o finansowaniu dróg publicznych oraz ze środków prywatnych.