DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 lipca 2022 r.

Poz. 3513

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 06.07.2022 11:32:12

UCHWAŁA NR XLIII/318/22
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE

z dnia 24 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sady Dolne – obszar planistyczny 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), a także na podstawie uchwały nr XXVII/188/21 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sady Dolne, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków, uchwalonego uchwałą nr XXIV/153/2020 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 6 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bolków – edycja 2018 r., Rada Miejska w Bolkowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sady Dolne – obszar planistyczny 1.

2. Plan obejmuje część obrębu geodezyjnego Sady Dolne ograniczoną od północy drogą krajową nr 5, od zachodu drogą ekspresową S3 od wschodu i południa granicą tego obrębu.

3. Granicę obszaru, o którym mowa w ust. 1 określa rysunek planu.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

4) zasady kształtowania krajobrazu;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

12) granicę obszaru pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także jego strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;

2) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią a także obszary osuwania się mas ziemnych i krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innego niż określony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 r. poz. 485).

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

1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Sady Dolne – obszar planistyczny 1;

2) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć, funkcje określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, które winny stać się w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 70% jego powierzchni, chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca, infrastruktura techniczna o charakterze dystrybucyjnym, infrastruktura komunikacyjna oraz zieleń;

4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może zajmować do 30% powierzchni terenu i ma charakter opcjonalny, chyba że z przepisów szczegółowych wynika inaczej;

5) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, stacje transformatorowe oraz altany ogrodowe;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu zabudowy, za wyjątkiem dopuszczalnego jej przekroczenia:

   a) okapami, gzymsami, ryzalitami i elementami odwodnienia dachu o maksimum 0,50 m,

   b) wykusza, werandami, balkonami, gankami o maksimum 1,50 m, na maksimum 30% szerokości elewacji,

   c) elementami budynków usytuowanymi w całości poniżej poziomu terenu oraz schodami zewnętrznymi i rampami bez ograniczeń, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

7) terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej – należy przez to rozumieć tereny, na których dopuszcza się jako równorzędne przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jedno – i wielorodzinną, oraz zabudowę usługową której oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w rozumieniu przepisów odrębnych, a także zabudowę łączącą funkcję mieszkaniową i usługową w dowolnych proporcjach;

8) terenach zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć funkcję obiektów i terenów służących działalności z zakresu:

   a) handlu,

   b) gastronomii,

   c) turystyki, agroturystyki i wypoczynku,

   d) kultury i sztuki,

   e) administracji i zarządzania,

   f) projektowania i pracy twórczej,

   g) ochrony zdrowia, opieki społecznej i odnowy biologicznej,

   h) oświaty i nauki,

   i) logistyki i usług kurierskich, poczty i telekomunikacji,

   j) drobnych usług codziennych takich jak: usługi kosmetyczne, pralnicze, szewskie itp,

   k) rzemiosła, którego oddziaływanie na środowisko nie jest znaczące w myśl przepisów odrębnych;

9) terenie zabudowy produkcyjno - usługowej – należy przez to rozumieć funkcję obiektów i terenu służącego działalności:

   a) produkcyjnej i przetwórczej,

   b) składowej, magazynowej,

   c) transportowej i obsługi komunikacji,

   d) handlowej – hurtowej,

   e) przedsiębiorstw świadczących usługi komunalne,

   f) usługowej, za wyjątkiem usług objętych ochroną akustyczną, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 5, tabela 1,

   g) wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW;

10) terenach zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny parków, skwerów i zieleńców wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym, edukacyjnym oraz związanym z kulturą, kultem religijnym, promocją regionu i jego historii;

11) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci głównych oraz kalenicy biegnącej w osi/osiach głównej bryły budynku;

12) dachu zasadniczym – należy przez to rozumieć główne połacie dachu, kształtujące podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych;

13) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 12^0;

14) obszarze cennym przyrodniczo – należy przez to rozumieć obszar, stanowiący cenny ekosystem, który ze względu na swoje zasoby wymaga ustalenia szczególnych zasady zagospodarowania, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu, służących jego ochronie;

15) pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, odbudową, przebudową, nadbudową, eksploatacją i rozbiórką linii elektroenergetycznej, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii;

16) obszarze pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – należy przez to rozumieć obszar, wskazany pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z ograniczeniami dotyczącymi rodzaju tych urządzeń określonymi w dalszych w przepisach niniejszej uchwały.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) przeznaczenie terenów – wyrażone symbolami literowymi i numerami;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Sady Dolne;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” nawarstwień archeologicznych wsi o średniowiecznym rodowodzie;

7) obszary cenne przyrodniczo;

8) granica strefy ochronnej obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energie z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;

9) granica obszaru objętego planem.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE:

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

1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych, spełniających wymogi przepisów antysmogowych;

2) ustala się klasyfikację akustyczną terenów objętych planem zgodnie z tabelą 1:

Tabela 1:

symbol terenu	kategoria akustyczna terenu
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MU; U	tereny mieszkaniowo - usługowe
RM	teren zabudowy zagrodowej
pozostałe tereny	tereny nie podlegają ochronie akustycznej

3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

4) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;

5) wyznacza się obszary cenne przyrodniczo, oznaczone na rysunku planu;

6) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 5 ustala się zakaz zabudowy oraz wymóg prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej w sposób zapewniający zachowanie istniejących ekosystemów;

7) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 - § 8;

8) na obszarze objętym planem nie występują i nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego:

1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;

2) wymóg stosowania w wykończeniu elewacji stonowanej kolorystyki, z wykluczeniem barw podstawowych i odblaskowych, a także błyszczących faktur i okładzin typu „siding”;

3) wymóg zachowania spójności kolorystycznej obiektów lokalizowanych w granicach działki budowlanej;

4) stosowanie pokryć dachów dachówką ceramiczną, betonową lub papą w kolorze czerwonym, ceglastym, matowym albo łupkiem naturalnym;

5) stosowanie w wykończeniu elewacji tynków, okładzin drewnianych, kamiennych i ceramicznych podmurówek;

6) wprowadzania elementów charakterystycznych dla architektury regionalnej takich jak ganki, werandy, wykusze, opaski okienne, przy wykorzystaniu materiałów budowlanych i wykończeniowych w sposób charakterystyczny dla zabudowy historycznej regionu;

7) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty (budynek i obszar) zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków, których wykaz zawiera poniższa tabela 2:

Tabela 2:

Lp.	obiekt	położenie	nr rejestru, data wpisu
1.	pałac	Sady Dolne nr 25a	A/3382/905/J, 13.08.1987r.
2.	park	rejon pałacu oraz obszar przyległy od strony północno - wschodniej	A/3383/861/J, 4.02.1985r.

8) obiekty, o których mowa w pkt 7 podlegają ochronie prawnej na mocy przepisów odrębnych;

9) na obszarze objętym planem znajdują się budynki zabytkowe ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy niniejszego planu, których wykaz zawiera poniższa tabela 3:

Tabela 3:

Lp.	obiekt	położenie
1.	obiekty w zespole pałacowym z folwarkiem: - budynek mieszkalny nr 18, - spichlerz	w północnej części wsi
2.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 22
3.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 30
4.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 31
5.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 39
6.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 41
7.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 42
8.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 43
9.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 47
10.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 49
11.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 50
12.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 51
13.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 53

14.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 56
15.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 57
16.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 60
17.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 65
18.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 66
19.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 69
20.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 70
21.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 72
22.	budynek mieszkalny	Sady Dolne nr 73

10) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 9 ustala się:

a) wymóg zachowania bryły budynków, w tym historycznej formy i kształtu dachów,

b) wymóg zachowania lub odtworzenia historycznej kompozycji elewacji, w tym rozplanowania otworów okiennych i drzwiowych,

c) wymóg zachowania wykuszy, werand, balkonów w formie ukształtowanej historycznie,

d) wymóg zachowania rysunku elewacji – gzymsów, ryzalitów, opasek okiennych,

e) zakaz umieszczania na elewacjach z historycznymi podziałami i dekoracją klimatyzatorów, anten oraz instalacji technicznych dekomponujących układ elewacji,

f) nakaz zachowania historycznego pokrycia dachów lub, gdy nie nadaje się ono do zachowania, zastosowanie nowego pokrycia o rodzaju, formie i kolorze zgodnym z pokryciem historycznym;

11) ustanawia się następujące strefy ochrony konserwatorskiej, których granice określa rysunek planu:

a) strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Sady Dolne,

b) strefę ochrony konserwatorskiej „OW” nawarstwień archeologicznych wsi o średniowiecznym rodowodzie;

12) w strefie, o której mowa w pkt 11 lit. a ustala się zakaz lokalizacji masztów i obiektów technicznych o cechach dominant przestrzennych i wysokości przekraczającej wartości ustalone w § 8;

13) obszary usytuowane w strefie, o której mowa w pkt 11 lit. b oraz w obrębie stanowiska archeologicznego nr AZP 3/3/84-20, oznaczonego na rysunku planu, rozumianego jako miejsce oznaczone na rysunku planu oraz przestrzeń w odległości 30 m na zewnątrz od tego oznaczenia, uznaje się za obszary, na których znajdują się zabytki archeologiczne i które podlegają z tego tytułu wymogom ustalonym w przepisach odrębnych;

14) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.ZP do 4.ZP; 1.KD/Z, 2.KD/Z oraz 1.KD/D do 3.KD/D;

2) w granicach terenów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się ustalenia określone w poniższej tabeli 4:

Tabela 4:

Lp.	symbol terenu	ustalenia
1.	1.ZP	1) nie dopuszcza się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych; 2) dopuszcza się urządzenia techniczne; 3) ustala się zachowanie istniejących zespołów zieleni wysokiej i objęcie ich zabiegami pielęgnacyjnymi poprawiającymi walory zdrowotne i kompozycyjne;
1.	2.ZP do 4.ZP	1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo –

		handlowych, z wyłączeniem terenu 1.ZP; 2) dopuszcza się urządzenia techniczne; 3) ustala się zachowanie istniejących zespołów zieleni wysokiej i objęcie ich zabiegami pielęgnacyjnymi poprawiającymi walory zdrowotne i kompozycyjne;
2.	1.KD/Z oraz 2.KD/Z	1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych, lokalizowanych w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu; 2) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń w zakresie nie kolidującym z wymagania technicznymi dróg oraz bezpieczeństwem ruchu;
3.	1.KD/D do 3.KD/D	1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, 2) dopuszcza się urządzenia techniczne oraz zieleń w zakresie nie kolidującym z wymagania technicznymi dróg oraz bezpieczeństwem ruchu.

§ 8. Ustala się następujące wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy a także zasad i warunków zagospodarowania terenów, określone w poniższych tabelach 5 - 20:

Tabela 5 – ustalenia dla terenu 1.MN:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi i drogi wewnętrzne; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,10, b) maksimum – 0,50; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,25; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –30%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego – 10,00 m, b) zabudowy towarzyszącej – 6,00 m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 25-35^0; 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, której położenie określa rysunek planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej wynosi 6,00 m; 7) szerokość dróg wewnętrznych – 4,80 – 10,00 m; 8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, b) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów dotyczących geometrii dachów ustalonej w pkt 5, może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowaniem istniejącej formy dachów, c) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych na samodzielnych działkach, d) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

Tabela 6 – ustalenia dla terenów 1.MU do 11.MU:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

	2) przeznaczenie uzupełniające: a) zabudowa zagrodowa, b) zieleń urządzona, c) parkingi i drogi wewnętrzne; 3) dla zabudowy, o której mowa w pkt 2 lit. a nie obowiązuje ograniczenie procentowego udziału w zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w § 3 pkt 5; 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,01, b) maksimum: - w granicach terenów 4.MN, 5.MU, 6.MU, 7.MU, 8.MU, 10.MU i 11.MU - 0,60, - w granicach terenów – 1.MU, 2.MU, 3.MU i 9.MU - 0,80; 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,35; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%; 4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12,00 m, b) zabudowy towarzyszącej - maksimum 6,00 m, c) pozostałych obiektów budowlanych – 14,00 m; 5) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-45^0, dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o długości minimum 20% długości dachu; 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie określa rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą: a) na terenie 1.MU – 0,00 – 13,50 m, b) na terenach 2.MU, 5.MU i 7.MU – 0,00 – 6,00 m, c) na terenach 3.MU i 10.MU – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, d) na terenie 4.MU – 6,00 – 8,00 m, e) na terenach 6.MU i 11,MU – 0,00 – 12,00 m, f) na terenie 8.MU – 3,20 – 6,00 m, g) na terenie 9.MU – 4,30 – 6,00 m; 7) nowoprojektowaną zabudowę na terenach 5.MU, 6.MU, 8.MU, 10.MU oraz 11.MU należy sytuować z zachowaniem odległości od granicy lasów zgodnie z przepisami odrębnymi; 8) minimalna szerokość elewacji frontowych – 7,00 m; 9) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych – 6,00 – 12,00 m; 10) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 11) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) część terenu 2.MU oraz teren 3.MU, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leżą w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, na którym obowiązują przepisy odrębne, b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, przy respektowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zachowania wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie: - odległości od granicy lasu, - dostępu do linii brzegowej wód powierzchniowych, c) zabudowa usytuowana niezgodnie z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy może być zachowana a także poddawana, przebudowie, nadbudowie i rozbudowie, jednak pod warunkiem nie zbliżania jej do linii rozgraniczającej, położonej od strony linii zabudowy, na odległość mniejszą niż w stanie istniejącym, d) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów dotyczących geometrii dachów ustalonej w pkt 5, może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowanie istniejącej formy dachów, e) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów określonych w pkt 1 – 3 może podlegać

	rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z dopuszczeniem zmiany parametru, który w stanie istniejącym jest niedotrzymany o nie więcej niż 15%, f) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych na samodzielnych działkach, g) ustalenie pkt 8 nie dotyczą zabudowy towarzyszącej, h) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych do 25^0 lub stosowanie dachów płaskich, i) na terenach 6.MU i 8.MU, w pasie technologicznym elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 2 x 220kV, do czasu demontażu ww. linii, ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

Tabela 7 – ustalenia dla terenów 1.RM i 2.RM:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne transportu rolnego, b) infrastruktura techniczna – w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: 2) minimum 0,01; 3) maksimum – 0,60; 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,35; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –25%; 6) maksymalna wysokość zabudowy – 12,00 m; 7) geometria dachów – dachy zasadnicze strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci zawartym w zakresie 38-45^0, dwuspadowe lub wielospadowe z kalenicą o długości minimum 20% długości dachu; 8) linia zabudowy – nie ustala się – zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych transportu rolnego – 5,00 – 12,00 m; 10) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej, o której mowa w rubryce 1 pkt 2 lit. b, sytuowanych na samodzielnych działkach, b) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów dotyczących geometrii dachów ustalonej w pkt 7, może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowanie istniejącej formy dachów, c) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów określonych w pkt 1 – 3 może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z dopuszczeniem zmiany parametru, który w stanie istniejącym jest niedotrzymany o nie więcej niż 15%, d) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych do 25^0 lub stosowanie dachów płaskich.

Tabela 8 – ustalenia dla terenu 1.U:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające - wbudowane lokale mieszkalne, zajmujące do 30% powierzchni użytkowej budynków; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,03, b) maksimum – 0,20;

	2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,10; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – zgodna ze stanem istniejącym; 5) geometria dachów – zgodna z geometrią historyczną; 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się – wymaga się zachowania usytuowania zabudowy zgodnie z jej historycznym położeniem; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) dodatkowe nakazy zakazy dopuszczenia o ograniczenia: a) teren 1.U oraz zlokalizowany w jego obrębie budynek (pałac), stanowią obiekty wpisane do rejestru zabytków i podlegają z tego tytułu wymogom przepisów odrębnych, b) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych na samodzielnych działkach, c) w zabudowie towarzyszącej dopuszcza się zmniejszenie minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych do 25^0 lub stosowanie dachów płaskich.

Tabela 9 – ustalenia dla terenu 1.PU:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjno - usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi i drogi wewnętrzne, b) infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,01, b) maksimum – 0,80; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 16,00 m; 5) geometria dachów - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 25^0 albo dachy płaskie; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00 – 20,00 m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość dróg wewnętrznych – minimum 6,00 m, maksimum 15,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, przy respektowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zachowania wymogów przepisów odrębnych, b) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych na samodzielnych działkach.

Tabela 10 – ustalenia dla terenu 1.RU:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych; hodowlanych i ogrodniczych, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) drogi wewnętrzne i infrastruktura techniczna w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

	określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,01, b) maksimum – 0,80; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 16,00 m; 5) geometria dachów - dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 25^0 albo dachy płaskie; 6) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą – 6,00 – 15,00 m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 8) ustala się szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych – minimum 6,00 m, maksimum 15,00 m z dopuszczeniem poszerzeń w obrębie placów manewrowych; 9) dodatkowe nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia: a) część terenu 1.RU, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leży w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, na którym obowiązują przepisy odrębne; na obszarze tym ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków sytuowanych poza lokalizacją historycznej zabudowy, b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, przy respektowaniu nieprzekraczal-nych linii zabudowy oraz zachowania wymogów przepisów odrębnych, c) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów dotyczących geometrii dachów ustalonej w pkt 5, może podlegać rozbudowie i przebudowie z zachowanie istniejącej formy dachów, d) zabudowa istniejąca nie spełniająca kryteriów określonych w pkt 1 – 3 może podlegać rozbudowie, przebudowie oraz nadbudowie z dopuszczeniem zmiany parametru, który w stanie istniejącym jest niedotrzymany o nie więcej niż 15%, e) ustalenia pkt 1 – 3 nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej sytuowanych na samodzielnych działkach.

Tabela 11 – ustalenia dla terenu 1.Pf:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren rozmieszczenia instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW wraz z towarzyszącą infrastrukturą elektroenergetyczną; 2) przeznaczenie uzupełniające - nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się maksymalną wysokość instalacji fotowoltaicznych oraz związanej z nimi zabudowy – 7,00 m; 2) ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, której granice określa rysunek planu; 3) ustala się maksymalna powierzchnię zajętą przez panele fotowoltaiczne – 80% powierzchni terenu; 4) panele fotowoltaiczne należy rozmieścić w 2 polach o zbliżonej powierzchni, rozdzielonych pasem zieleni o szerokości min. 10,00 m, umożliwiającym migrację zwierząt w kierunku północ – południe; 5) usytuowanie obiektów budowlanych należy dostosować do wymogów przepisów odrębnych, w tym ustawy o drogach publicznych; 6) tereny nie zajęte pod obiekty budowlane należy zachować jako biologicznie czynne, z dopuszczeniem użytkowania rolniczego.

Tabela 12 – ustalenia dla terenu 1.E:

1.	Przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,01, b) maksimum 0,50; 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksimum 0,50; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej –5%; 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7,00 m; 5) geometria dachów – dowolna; 6) linia zabudowy – nie ustala się, zabudowę należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi; 7) dopuszcza się sytuowanie zabudowy na granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na 1,50 m do tej granicy, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych; 8) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami § 13; 9) teren 1.E, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leży w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, na którym obowiązują przepisy odrębne.

Tabela 13 – ustalenia dla terenów 1.ZP do 4.ZP:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) na wszystkich terenach ZP: - terenowe obiekty służące rekreacji i wypoczynkowi, - infrastruktura techniczna, - ciągi piesze i rowerowe, b) na terenach 2.ZP do 4.ZP: - drogi wewnętrzne, - wiaty przystankowe, - parkingi; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego terenów oraz obiektów, o których mowa w § 7; 3) wymaga się urządzenia terenów ZP jako biologicznie czynnych na minimum 60% ich powierzchni; 4) teren 1.ZP stanowi zabytkowy park przypałacowy wpisany do rejestru zabytków, podlegający ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi; 5) w granicach terenu, o którym mowa w pkt 4 ustala się: a) zakaz sytuowania nowych obiektów poza lokalizacją historycznej zabudowy, b) zachowanie oraz sukcesywne odtwarzanie historycznego układu kompozycyjnego parku, zabytkowego ogrodzenia oraz elementów układu wodnego (zbiorników wodnych, przepustów i rowów melioracyjnych).

Tabela 14 – ustalenia dla terenów 1.WS oraz 2.WS:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe, śródlądowe; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) naturalna obudowa biologiczna wód, b) mosty, pomosty, kładki i brody,

	c) infrastruktura techniczna; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Tabela 15 – ustalenia dla terenów 1.R do 4.R:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) dolesienia, b) infrastruktura techniczna i drogi wewnętrzne, w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy uzupełniającego przeznaczenia terenów.

Tabela 16 – ustalenia dla terenów 1.ZL do 57.ZL:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – lasy; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) cieki i zbiorniki wodne, c) drogi wewnętrzne, d) łąki śródleśne,w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy zagospodarowania dopuszczonego w lasach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tabela 17 – ustalenia dla terenów 1.ZLd do 6.ZLd:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – dolesienia; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) infrastruktura techniczna, b) cieki wodne, c) drogi wewnętrzne, d) łąki śródleśne, w zakresie nie naruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy zagospodarowania dopuszczonego w lasach zgodnie z przepisami odrębnymi; 3) w granicach terenów ZLd dopuszcza się zachowanie użytkowania rolniczego.

Tabela 18 – ustalenia dla terenów 1.KD/Z oraz 2.KD/Z:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się;

	3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) klasa techniczna Z – drogi zbiorcze, z dopuszczeniem obniżenia klasy do L (lokalna) – zgodnie ze stanem istniejącym; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1.KD/Z – 7,80 – 27,00 m, b) 2.KD/Z – 8,00 – 15,70 m; 3) tereny KD/Z są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 19 – ustalenia dla terenów 1.KD/D do 3.KD/D:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) klasa techniczna D – drogi dojazdowe; 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj.: a) 1.KD/D – 8,00 – 16,80 m, b) 2.KD/D – 10,00 – 57,00 m, c) 3.KD/D – 4,50 – 25,00 m; 3) tereny KD/D są przestrzenią publiczną - obowiązują ustalenia § 7.

Tabela 20 – ustalenia dla terenów 1.KDW oraz 2.KDW:

1.	Przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie ustala się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, tj. a) 1.KDW – 6,50 – 26,50 m, b) 2.KDW – 5,00 – 18,50 m.

§ 9. Ustala się następujące wymagania w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i wynikające z nich szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach obszaru objętego planem występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, których wykaz zawiera § 6;

2) w odniesieniu do obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne;

3) na mocy niniejszego planu obejmuje się ochroną budynki zabytkowe ujęte w gminnej i/lub wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, których wykaz zawiera § 6;

4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Sady Dolne;

5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” nawarstwień archeologicznych wsi o średniowiecznym rodowodzie;

6) w odniesieniu do obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 3 - 5 obowiązują ustalenia § 6 oraz przepisy odrębne;

7) południowo – wschodnia i północno - wschodnia część obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu, leży w granicach obszaru Natura 2000, PLH 020034 „Dobromierz”;

8) sposób zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 7 oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określają ustalenia szczegółowe zawarte w § 5, § 6 i § 8 oraz przepisy odrębne;

9) część terenów objętych planem leży w zasięgu pasów technologicznych linii elektroenergetycznych;

10) na obszarach, o których mowa w pkt 9 obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 500 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 10,00 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60^0–120^0;

4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5m^2 oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m.

2. Powyższe zasady nie dotyczą gruntów przeznaczonych w niniejszym planie na cele rolne i leśne.

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

1) wprowadza się zakazy zabudowy w granicach terenów 1.ZP - 4.ZP, 1.ZL – 57.ZL, 1.ZLd – 6.ZLd, 1.R – 4.R, 1.WS i 2.WS;

2) zakazy te obowiązują w zakresie ustalonym w § 5 i § 8.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

1) zaopatrzenie obszarów objętych planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) gospodarkę ściekową opartą na gminnej sieci kanalizacyjnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wyposażenie obszarów w pozostałe media infrastruktury technicznej w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. Istniejące sieci infrastruktury technicznej mogą podlegać rozbudowie i przebudowie, w tym zmianie przebiegu w zakresie nie powodującym konfliktów z projektowanym zagospodarowaniem terenów.

3. Dopuszcza się zastąpienie oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 20KV liniami kablowymi, doziemnymi.

4. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Przez obszar objęty planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 2 x 220kV relacji Mikułowa - Świebodzice. W pasie technologicznym wyznaczonym dla tej linii, o szerokości 70,00 m, ustala się:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi;

3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzeń w odległości 7,00 m od skrajnych przewodów linii.

6. Zakazy, których mowa w ust. 5 obowiązują do czasu demontażu linii elektroenergetycznej.

7. W obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej innych niż wymieniona w ust. 5.

8. Nowoprojektowane sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

9. Dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych:

1) na terenie 1.Pf – zgodnie z ustaleniami § 14;

2) na terenie 1.PU – zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu, zdefiniowanym w § 3 pkt 9;

3) na terenie 1.RU – w formie instalacji o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW służących wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej;

4) na pozostałych terenach przeznaczonych pod zabudowę - w formie mikroinstalacji;

5) na terenach rolniczych – w zakresie urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 8, tabelach 18 - 20.

2. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

1) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na 3 pracowników na terenach produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, oraz infrastruktury technicznej,

c) 1 miejsce postojowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach usługowych,

d) 1 miejsce postojowe na terenie 1.Pf;

2) w granicach pozostałych terenów ilość miejsc postojowych należy dostosować do potrzeb;

3) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych, w garażach lub pod wiatami;

4) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:

a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,

b) na pozostałych terenach – nie wymaga się wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

3. Ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym.

§ 14. 1. Ustala się granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energie z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW jako tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1.Pf.

2. W granicach terenu 1.Pf ustala się lokalizację wyłącznie systemów fotowoltaicznych.

3. Ustala się strefę ochronną od urządzeń, o których mowa w ust. 2 zgodnie z oznaczeniem zawartym na rysunku planu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym – w wysokości 30%.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE:

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bolkowa.

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

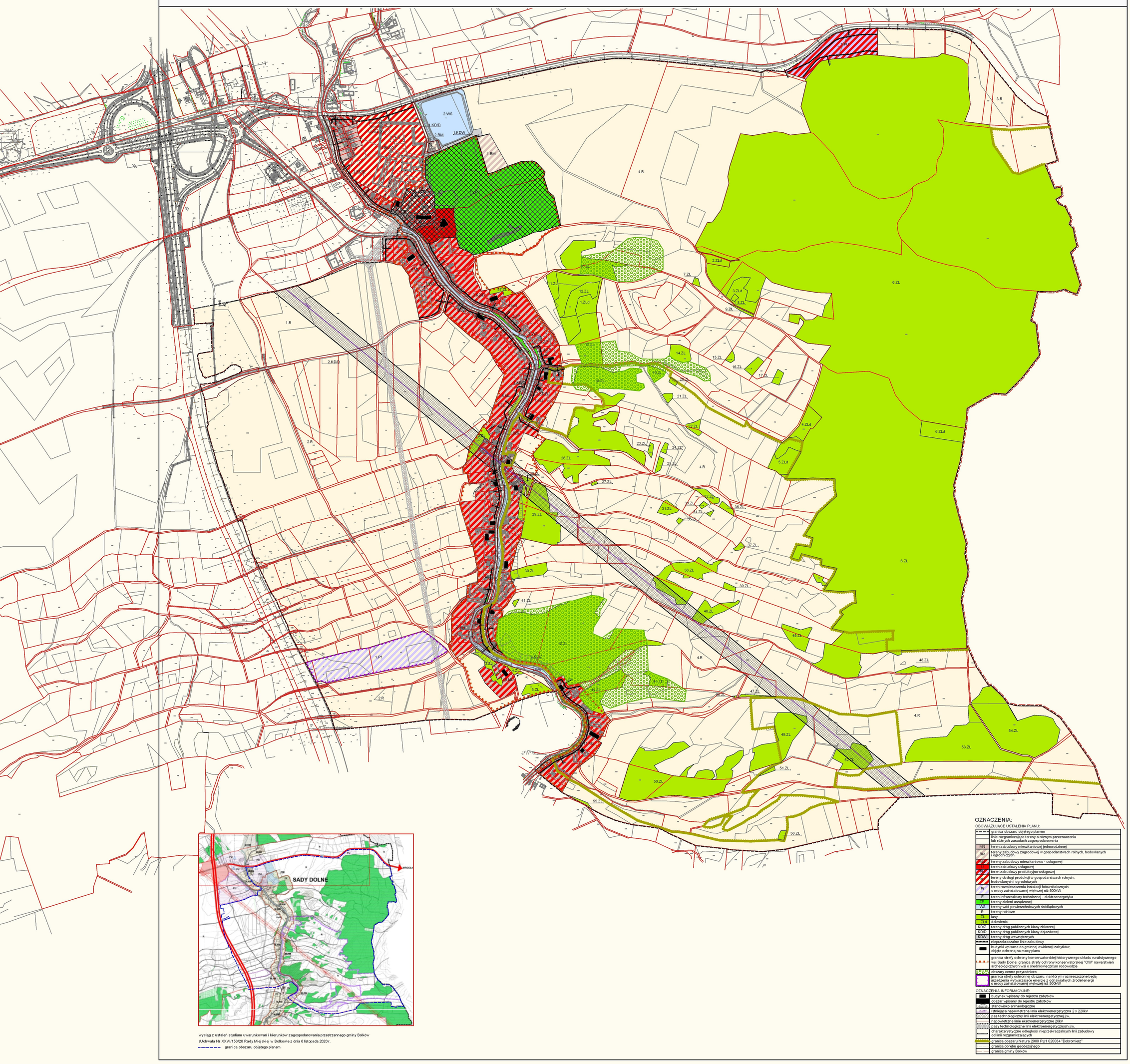
Przewodniczący Rady:
Jacek Płaszewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU SADY DOLNE - OBSZAR PLANISTYCZNY 1

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLIII/318/22
RADY MIEJSKIEJ W BOLKOWIE Z DNIA 24 CZERWCA 2022 R.

skala 1:2000 0 10 20 50 100 200 500



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bolków
(Uchwała Nr XXVI/153/20 Rady Miejskiej w Bolkowie z dnia 6 listopada 2020 r.
granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
MU	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
U	teren zabudowy usługowej
PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej
RU	tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
PI	teren rozmieszczenia instalacji fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500kW
E	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
ZP	tereny zieleni urządzonej
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
R	tereny rolnicze
ZL	lasy
ZLd	zadrzewienia
KD/Z	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KD/D	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, objęte ochroną na mocy planu
	granica strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Sady Dolne; granica strefy ochrony konserwatorskiej "OW" nawarstwień archeologicznych wsi o średniowiecznym rodowodzie
	obszary cenne przyrodniczo
	granica strefy ochronnej obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW.

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	budynek wpisany do rejestru zabytków
	obszar wpisany do rejestru zabytków
	stanowisko archeologiczne
	istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 2 x 220kV
	pas technologiczny linii elektroenergetycznej j.w.
	napowietrzne linie elektroenergetyczne 20kV
	pasy technologiczne linii elektroenergetycznych j.w.
	charakterystyczne odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających
	granica obszaru Natura 2000 PLH 020034 "Dobromierz"
	granica obrębu geodezyjnego
	granica gminy Bolków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr xLIII/318/22
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 24 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Miejska w Bolkowie postanawia nie uwzględnić uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sady Dolne – obszar planistyczny 1, dotyczącej rozszerzenia katalogu pokryć dachów w zakresie kolorystyki i stosowanych materiałów, poprzez dopuszczenie pokryć w kolorze antracyt/grafit oraz przy zastosowaniu łupka syntetycznego.

Powodem nieuwzględnienia uwagi jest negatywne stanowisko Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu, Delegatury w Legnicy, wyrażone w Postanowieniu nr 145/2022 z dnia 22 kwietnia 2022 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr xLIII/318/22
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 24 czerwca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Sady Dolne – obszar planistyczny 1, po stronie gminy Bolków wystąpi nowe zobowiązanie związane z budową drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2.KD/D, o długości ok. 780 m.

Sposób realizacji zadania:

- Zadania będzie realizowane jako jednoetapowe.

Zasady finansowania zadania:

- Ze środków budżetowych.

Ustala się, że gmina może także ubiegać się o pozyskanie środków pozabudżetowych na realizację ww. inwestycji. W wypadku pozyskania funduszy z tych źródeł zasady finansowania zadań zmienią się odpowiednio do uzyskanych funduszy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr xLIII/318/22
Rady Miejskiej w Bolkowie
z dnia 24 czerwca 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę