

**Projekt**

z dnia 19 sierpnia 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY W STAREJ KAMIENICY**

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI.275.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica zatwierdzonego uchwałą nr XLII.278.2018 Rady Gminy Stara Kamienica z dnia 31 stycznia 2018 r., Rada Gminy w Starej Kamienicy, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku zgodnie z uchwałą nr XLI.275.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć usługi zlokalizowane w budynku mieszkalnym, których łączna powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 7) budynkach lub zabudowie i obiektach, działkach istniejących – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę, obiekty i działki, które powstały lub na których lokalizację wydano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 8) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

§ 4. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
  - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 3) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg, nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych;
- 4) ustalenia szczegółowe dotyczące wielkości działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu 15 m, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej określona w ustaleniach szczegółowych odnosi się do działek wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy działek wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu miejscowego;
- 7) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 8) dopuszcza się możliwość łączenia kilku budynków gospodarczych i garaży również wzdłuż granicy sąsiadujących działek budowlanych;

9) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących bezpośrednio związanych z przeznaczeniem terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się wymóg zachowania poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN, MN1 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) RM, R/RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) MN/U, MN/UT, M/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - d) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) część obszaru opracowania wskazana za rysunku planu, znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, dla których obowiązują przepisy odrębne;

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego w której:
  - a) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - b) ustala się utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,
  - c) ustala się działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów zabytkowych,
  - d) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, za użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów,
  - e) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych lub w postaci urządzeń technicznych które wpływałyby negatywnie na historyczne dominanty (np. wieże kościelne) i budynki w rejestrze zabytków.
  - f) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
  - g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w miejscowości w budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
  - h) w granicach strefy ustala się stosowanie dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - gospodarczych, dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 40<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>.
  - i) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej z posypką cementową lub mineralną, blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglстым, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- 2) na terenie opracowania wskazuje się chronione stanowiska archeologiczne, na obszarze, których obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wskazaną na rysunku planu, dla której ustala się, że w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na terenie opracowania wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do gminnej ewidencji zabytków: zadrzewienie przy ruinach; mur cmentarny; kaplica przedpogrzebowa; kościół ewangelicki; cmentarz ewangelicki, ob. Katolicki; mur cmentarny z bramą; szkoła podstawowa; zespół stacji kolejowej; stacja kolejowa, ob. bud. mieszkalny; magazyn w zespole stacji kolejowej; szalety w zespole stacji kolejowej; dom mieszkalny nr 2 w zespole stacji kolejowej; dom mieszkalny nr 3 w zespole stacji kolejowej; wiadukt kolejowy - na drodze do Starej Kamienicy; wiadukt kolejowy - przy stacji PKP; wiadukt kolejowy; wiadukt kolejowy- niedaleko budynku nr 103; wiadukt drogowy - niedaleko budynku nr 29; dom mieszkalno- gospodarczy nr 1; stodoła, nr 1, dom mieszkalno -gospodarczy nr 2; budynek gospodarczy nr 2; dom mieszkalno- gospodarczy nr 5; dom mieszkalno- gospodarczy nr 7; dom mieszkalno- gospodarczy nr 8; budynek gospodarczy nr 9; budynek gospodarczy nr 9; dom mieszkalno gospodarczy nr 14; dom mieszkalno- gospodarczy nr 15; dom mieszkalno-gospodarczy nr 16; dom mieszkalno-gospodarczy nr 19; dom mieszkalno-gospodarczy nr 20; dom mieszkalno-gospodarczy nr 23; dom mieszkalno-gospodarczy nr 26; stodoła nr 26; dom mieszkalno-gospodarczy nr 30; dom mieszkalno gospodarczy nr 32; dom mieszkalno-gospodarczy nr 33; stodoła nr 33; dom mieszkalno-gospodarczy nr 37; dom mieszkalnogospodarczy nr 42; dom mieszkalny nr 43; dom mieszkalno-gospodarczy nr 46; dom mieszkalny nr 47; dom mieszkalno-gospodarczy nr 49; stodoła nr 49; obora nr 49; dom mieszkalny nr 50; dom mieszkalny nr 53; dom mieszkalno-gospodarczy nr 57; obora nr 57; stodoła nr 57; dom mieszkalny nr 59; dom mieszkalno-gospodarczy nr 61; dom mieszkalno-gospodarczy nr 62; dom mieszkalno-gospodarczy nr 63; dom mieszkalny nr 66; dom mieszkalno-gospodarczy nr 67; dom mieszkalny nr 70; dom mieszkalny nr 73; dom mieszkalno-gospodarczy nr 76; budynek gospodarczy nr 76; dom mieszkalno-gospodarczy nr 79; dom mieszkalno-gospodarczy nr 80; budynek gospodarczy nr 80; dom mieszkalno-gospodarczy nr 81; dom mieszkalno-gospodarczy nr 86; dom mieszkalno-gospodarczy nr 87; dom mieszkalno-gospodarczy nr 89; dom mieszkalno-gospodarczy nr 90; dom mieszkalno-gospodarczy nr 92; dom mieszkalno-gospodarczy nr 98; budynek gospodarczy nr 98; dom mieszkalno-gospodarczy nr 99; dom mieszkalno-gospodarczy nr 101; dom mieszkalno-gospodarczy nr 102; dom mieszkalno-gospodarczy nr 103; dom mieszkalno-gospodarczy nr 104; dom mieszkalno-gospodarczy nr 118; dom mieszkalny nr 119; dom mieszkalny nr 119; dom mieszkalno-gospodarczy nr 124; dom mieszkalno-gospodarczy nr 125; dom mieszkalno-gospodarczy nr 126; dom mieszkalno-gospodarczy nr 127; dom mieszkalno-gospodarczy nr 133; dom mieszkalno-gospodarczy nr 136; dom mieszkalno-gospodarczy nr 140; dom mieszkalno-gospodarczy nr 141; dom mieszkalno-gospodarczy nr 146; dom mieszkalno-gospodarczy nr 148; budynek gospodarczy nr 148; dom mieszkalny nr 153; dom mieszkalno-gospodarczy nr 158; dom mieszkalno-gospodarczy nr 161; budynek gospodarczy nr 161; stodoła nr 161; dom mieszkalno-gospodarczy nr 162; dom mieszkalno-gospodarczy nr 163; dom mieszkalno-gospodarczy nr 165; dom mieszkalno-gospodarczy nr 166; dom mieszkalno-gospodarczy nr 166; willa nr 166, dla których obowiązują przepisy odrębne.
- 5) na terenie opracowania wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
- a) A/759/961 z dn. 13.11.1961 - ruiny zamku,
- b) A/760/1418 z dn. 23.09.1965 - kościół parafialny p.w. św. Katarzyny.

#### § 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się następujące tereny posiadające cechy funkcjonalno - przestrzenne charakterystyczne dla przestrzeni publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDZ, KDGP;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: sieci infrastruktury technicznej.

#### § 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się realizację ciągów komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 5m i ciągów pieszo - rowerowych na całym obszarze planu;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;

- 3) wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów przyległych do drogi głównej ruchu przyspieszonego poprzez nowe indywidualne zjazdy bezpośrednie z drogi KDGP wynikających z istniejącej struktury władania i podziałów nieruchomości.
- 4) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
  - b) dla zabudowy usługowej i usług wbudowanych: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) dla zabudowy produkcyjnej 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
  - d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - e) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.

**§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
  - a) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych o mocy powyżej 100kW.
  - b) przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia dla której obowiązuje strefa technologiczna według przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów z indywidualnych punktów zaopatrzenia w wodę;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
  - b) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych z wyjątkiem rozwiązań rozsączających,
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej.
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:
  - a) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz);

b) dopuszcza się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 PM 8,4 Mpa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 8m z ograniczeniami w zagospodarowaniu według przepisów odrębnych;
- 2) w granicach opracowania znajduje się cmentarz, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące stref sanitarnych wyznaczanych dla cmentarzy.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej - 500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów zabudowy produkcyjnej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - d) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w lit. a, b, c, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 25%;
- 2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału - 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70<sup>0</sup> do 110<sup>0</sup>;
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, w przypadku wydzielania działek skrajnych;
- 5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

**§ 12.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN, MN1, MN/U, MN/UT, MW, UT, P/U, U, UKS- 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0,1%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi wbudowane.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) ciągi pieszo-rowerowe,
  - c) zieleń urządzona.
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 9 m,
- c) dach o kącie nachylenia od 40<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> na pozostałych terenach,
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów garaży,
- e) rodzaj pokrycia dachu stromego:
  - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
  - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
  - ustala się utrzymanie jednego pokrycia i koloru dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki;
- f) dopuszcza się utrzymanie istniejącej wysokości i geometrii dachów;
- g) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości.

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,
- d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN1, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi wbudowane,
- c) istniejąca zabudowa zagrodowa.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) obiekty sportu i rekreacji,
- b) ciągi pieszo-rowerowe,
- c) zieleń urządzona.

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- b) dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
- d) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków mieszkalnych– maksymalnie 9 m,
- c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
- d) dach o kącie nachylenia od 40<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> na pozostałych terenach,
- e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,
- f) rodzaj pokrycia dachu stromeego (z zastrzeżeniem § 6) :
  - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
  - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
  -
- g) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,
- d) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla działki mieszkaniowej: 1000 m<sup>2</sup>;
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 15.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami RM, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i siedliskowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) układ zabudowy – wolnostojąca;
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - d) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż:
    - dla terenu 1RM, 2RM, 3RM, 4RM - 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
    - 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych DJP dla pozostałych terenów
  - e) na terenie 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,



- b) wysokość budynków mieszkalnych– maksymalnie 9 m,
- c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
- d) dach o kącie nachylenia od 40<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> na pozostałych terenach,
- e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>,
- f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,
- g) rodzaj pokrycia dachu stromeego:
  - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
  - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%.

**§ 16.** Wyznacza się tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami R/RM, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny rolnicze,

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa i siedliskowa,

3) warunki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków mieszkaniowych - maksymalnie 9 m,
- c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
- d) dach o kącie nachylenia od 40<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> na pozostałych terenach,
- e) dla budynków gospodarczych dopuszcza się kąt nachylenia połaci od 15<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>,
- f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,
- g) rodzaj pokrycia dachu stromeego:
  - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
  - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy– 10%,
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,2;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%.

§ 17. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) ciągi pieszo-rowerowe,
  - c) zieleń urządzona.
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza;
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 9 m,
  - c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
  - d) dach o kącie nachylenia od 40° do 55° w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30° do 55° na pozostałych terenach,
  - e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości,
  - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,
  - g) rodzaj pokrycia dachu stromeego:
    - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
    - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
    - nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami wbudowanymi - 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej - 500 m<sup>2</sup>,
  - f) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d i e pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 18. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług turystyki oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MN/UT, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi turystyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) zabudowa usługowa,
  - c) ciągi pieszo-rowerowe,
  - d) zieleń urządzona.
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza;
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
  - c) dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na okres do trzech miesięcy w roku.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych– maksymalnie 9 m,
  - c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
  - d) dachy o kącie nachylenia od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>,
  - e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku.
  - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,
  - g) rodzaj pokrycia dachu stromego:
    - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
    - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
    - nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 30%,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami wbudowanymi 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej -1000 m<sup>2</sup>,
  - f) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d i e pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 19.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami MW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi wbudowane.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) zabudowa usługowa;
  - c) obiekty sportu i rekreacji;
  - d) ciągi pieszo-rowerowe;
  - e) zieleń urządzona.
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca,
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych,
  - c) garaże towarzyszące zabudowie wielorodzinnej w formie zwartych zespołów od 4 do 10 garaży w zespole; dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się garaże pojedyncze wolnostojące lub dobudowane do budynku,
  - d) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia dachu oraz wysokości kalenicy dla całego zespołu garaży w zabudowie szeregowej.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
  - c) wysokość do kalenicy budynku usługowego i jednorodzinnego maksymalnie 9,0 m;
  - d) wysokość do kalenicy garaży i budynków gospodarczych maksymalnie 6,0 m;
  - e) dachy o kącie nachylenia od  $30^{\circ}$  do  $55^{\circ}$ ,
  - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów garaży,
  - g) rodzaj pokrycia dachu:
    - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
    - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
    - ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla wszystkich budynków w granicach nieruchomości,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 35%,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
  - d) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 20.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami M/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - c) zabudowa usługowa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) ciągi pieszo-rowerowe,
  - c) zieleń urządzona.
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) układ zabudowy mieszkaniowej – wolnostojąca, bliźniacza;
  - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - b) wysokość budynków mieszkaniowych jednorodzinnych – maksymalnie 9 m,
  - c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
  - d) dach o kącie nachylenia od 40<sup>o</sup> do 55<sup>o</sup>,
  - e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku.
  - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,
  - g) rodzaj pokrycia dachu stromego:
    - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
    - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
    - nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna -35%,
  - c) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - d) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami wbudowanymi: 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej: 500 m<sup>2</sup>,
  - f) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d i e pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 21. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,

- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) ciągi pieszo-rowerowe,
- d) zieleń urządzona.

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na okres do trzech miesięcy w roku.
- b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
- c) dach o kącie nachylenia od 40<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup> na pozostały terenach,
- d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku.
- e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów, hal, wiat oraz garaży,

f) rodzaj pokrycia dachu stromeego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35%,
- d) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 22. Wyznacza się tereny zabudowy usług sakralnych oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami UKS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi sakralne,
- b) usługi oświaty i kultury,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) funkcja mieszkalna,
- b) ciągi pieszo-rowerowe,
- c) zieleń urządzona,
- d) cmentarz.

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) ustala się utrzymanie dotychczasowej wysokości budynków istniejących,

b) wysokość nowych budynków – maksymalnie 12 m,

c) ustala się utrzymanie kąta nachylenia, oraz pokrycia dachowego budynków istniejących,

d) dachy nowo powstałych budynków, o kącie nachylenia od  $40^{\circ}$  do  $55^{\circ}$ ,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz garaży,

f) rodzaj pokrycia dachu nowych budynków:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,

- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,0,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

d) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,

e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 23.** Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami US, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi sportu i rekreacji;

b) usługi turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) ciągi pieszo-rowerowe,

c) zieleń urządzone.

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo – handlowych i urządzeń technicznych na okres do trzech miesięcy w roku.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,

c) dla obiektów o powierzchni poniżej 500m<sup>2</sup> kąty nachylenia połaci dachowych minimum  $30^{\circ}$ , dla pozostałych obiektów minimum  $20^{\circ}$ ,

d) rodzaj pokrycia dachu stromeego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,

- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 10%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%,
- d) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 24. Wyznacza się tereny zabudowy usług turystyki oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami UT, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- c) usług sportu i rekreacji,
- d) ciągi pieszo-rowerowe,
- e) zieleń urządzona.

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
- c) dach o kącie nachylenia od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
- d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku,
- e) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów, hal, wiat oraz garaży,
- f) rodzaj pokrycia dachu stromeego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, blacha układana w karo, łupek w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
- dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
- nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki,

5) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 45%,
- d) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>,
- e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.



§ 25. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami P/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dla terenu 1P/U obiekty sportu i rekreacji,
  - b) ciągi pieszo-rowerowe,
  - c) zieleń urządzona.
- 3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację garaży.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
  - c) dach o kącie nachylenia od  $40^{\circ}$  do  $55^{\circ}$  w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego i od  $30^{\circ}$  do  $55^{\circ}$  na pozostałych terenach,
  - d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku.
  - e) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń, naczółków, facjat i wejść do budynków i tarasów oraz wiat, hal i garaży,
  - f) rodzaj pokrycia dachu stromeego:
    - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej (w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego z posypką cementową lub mineralną), blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
    - dopuszcza się pokrycie typu - gont drewniany, blacha na rąbek stojący,
    - nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym lokalizowanych w granicach danej działki,
- 5) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - d) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) powierzchnia nowo wydzielonej działki może być mniejsza niż określona w lit. d pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 26. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami R, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy kubaturowej stale związanej z gruntem.

§ 27. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami WS, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji,

3) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy kubaturowej.

**§ 28.** Wyznacza się tereny zieleni oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami ZI, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zadrzewienia,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) zieleń nieurządzona,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi sportu i rekreacji;
- 3) Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych stale związanych z gruntem.

**§ 29.** Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolem ZC, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

**§ 30.** Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami ZL, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zakazuje się zabudowy kubaturowej stale związanej z gruntem.

**§ 31.** Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczonej na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami IT, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja, wodociągi).
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 1,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 5 m,
  - c) dach o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - d) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku.
  - e) rodzaj pokrycia dachu dla dachów spadzistych:
    - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorze ceglastym, czerwonym, czarnym lub grafitowym,
    - nakazuje się utrzymanie jednego pokrycia dachu, dla wszystkich budynków lokalizowanych w granicach danej działki,
- 4) parametry zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
  - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
  - d) minimalna powierzchnia działki: 20 m<sup>2</sup>.

**§ 32.** Wyznacza się tereny dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDGP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 33. Wyznacza się tereny dróg klasy zbiorczej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDZ, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe;

b) zieleń urządzona.

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 34. Wyznacza się tereny dróg klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDL, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe;

b) zieleń urządzona.

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 35. Wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDD, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe;

b) zieleń urządzona.

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 36. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami KDW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi pieszo - rowerowe;

b) zieleń urządzona.

3) zasady zagospodarowania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kamienica.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

## **Uzasadnienie**

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy w Starej Kamienicy nr XLI.275.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą. Głównym celem sporządzenia planu jest ujednoczenie zapisów planu w związku z przyjęciem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kamienica dla obrębu Rybnica, ujęcie i uwzględnienie części wniosków właścicieli terenów.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Kamienica”, uchwalonego przez Radę Gminy Stara Kamienica uchwałą nr XLII.278.2018 z dnia 31 stycznia 2018r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy i mieszkaniowo - zagrodowy charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwi podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
- b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Stara Kamienica nr XXII.148.2016 z 30 czerwca 2016r w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Kamienica, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Rybnica załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy w Starej Kamienicy  
z dnia ..... 2020 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego**

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 05.02.2020r do 27.02.2020r do Wójta wpłynęły trzy uwagi dotyczące zmiany zagospodarowania terenu. Wszystkie uwagi rozpatrzono pozytywnie. Po naniesieniu na rysunek planu uwzględnionych uwag, projekt plany ponownie wyłożono do publicznego wglądu. W wyniku ponownego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 16.06.2020r do 06.07.2020r do Wójta nie wpłynęła żadna uwaga w związku z tym projekt planu przedłożono do uchwalenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy w Starej Kamienicy  
z dnia ..... 2020 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) zadania własne gminy

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.).

5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t. j. Dz.U. z 2019 r. poz. 125 ze zm.).