

**Projekt**

z dnia 10 września 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nowa Kamienica**

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) 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.274.2017 z dnia 28 grudnia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nowa Kamienica, 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 Nowa Kamienica.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku zgodnie z uchwałą nr XLI.274.2017 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 - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) MN/U, MN/UT - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) w zakresie gospodarki odpadami: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) część obszaru opracowania wskazana na rysunku planu, znajduje się w granicach Obszaru Natury 2000 Łąki Gór i Pogórza Izerskiego, dla którego 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 przestrzennoarchitektoniczną 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>o</sup> do 55<sup>o</sup>.
  - i) dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej z posypką cementową lub mineralną, blachy układanej w karo, łupka w kolorze ceglastym, 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: kaplica w zespole kościelnym, brama w murze kościelnym, mur cmentarny w zespole kościelnym, trafostacja, most na rzece Kamieniczce w pobliżu szkoły, most na rzece Kamieniczce w pobliżu kościoła, dom mieszkalno gospodarczy nr 1, dom mieszkalno gospodarczy nr 2, dom mieszkalno gospodarczy nr 5, dom mieszkalno gospodarczy nr 7, dom mieszkalno gospodarczy nr 12, dom mieszkalny nr 13, szkoła nr 21, dom mieszkalno gospodarczy nr 22, dom mieszkalno gospodarczy nr 24, dom mieszkalno gospodarczy nr 25, młyn wodny ob. dom mieszkalny nr 26, budynek gospodarczy nr 26, dom mieszkalno gospodarczy nr 40, dom mieszkalno gospodarczy nr 43, dom mieszkalno gospodarczy nr 45, oficyna mieszkalna nr 46, dom mieszkalno gospodarczy nr 46, dom mieszkalny nr 48, dom mieszkalno gospodarczy nr 51, dom mieszkalno gospodarczy nr 56, dom mieszkalno gospodarczy nr 57, dom mieszkalno gospodarczy nr 61, dla których:
- 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: nr A/758/1415 z dnia 23.09.1965 - kościół pw. Ścięcia św. Jana Chrzciciela.

**§ 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;
- 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 i KDG 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 i obsługi rolnictwa 1 miejsce 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 wykluczeniem 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.
  - c) przez teren opracowania przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana z ograniczeniami w zagospodarowaniu ustalona według przepisów odrębnych;

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

- 1) w granicach opracowania znajduje się cmentarz, dla którego obowiązują przepisy odrębne dotyczące stref sanitarnych wyznaczanych dla cmentarzy.
- 2) w granicach opracowania wskazano granice złoża (nr KZ 113), dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 3) przez teren opracowania przebiega granica obszaru i terenu górniczego, dla których obowiązują przepisy odrębne oraz w których:
  - a) wydobywanie może odbywać się przy użyciu materiałów wybuchowych z czym mogą wiązać się szkodliwe oddziaływania w postaci rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali uderzeniowej i szkodliwych drgań sejsmicznych,
  - b) do czasu zakończenia wydobywania kopaliny przy użyciu środków strzałowych, przy projektowaniu i lokalizowaniu nowej zabudowy w granicach strefy szkodliwego oddziaływania robót strzałowych prowadzonych w związku z wydobywaniem, należy ustalić w porozumieniu z przedsiębiorcą prowadzącym wydobywanie, warunki niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, w tym ochrony obiektów budowlanych oraz ustalić sposób zabezpieczenia strefy rozrzutu odłamków skalnych, zaś dane o zasięgu przewidywanych stref szkodliwego oddziaływania robót strzałowych należy uzyskać od przedsiębiorcy posiadającego koncesję.

**§ 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 - 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 scalenia 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 na 30%.

### **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 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,

- 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,

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) 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 mieszkaniowych - maksymalnie 9m,

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 stromeo (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,

- ustala się utrzymanie jednego pokrycia i koloru dachu, dla wszystkich budynków z dachem stromym, lokalizowanych w granicach danej działki;

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;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze;

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) układ zabudowy – wolnostojąca;

b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, gospodarskich 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 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

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 45<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,

h) 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%.

**§ 16.** Wyznacza 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 zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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) 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 (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 stromy, 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.

§ 17. Wyznacza 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 mieszkaniowych - maksymalnie 9 m,
- c) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie 12 m,
- d) 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,
- 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 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,
- 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. 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 (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 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.

§ 19. 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 urządzona.

3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację tymczasowych kiosków usługowo-handlowych i urządzeń technicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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<sup>0</sup>, dla pozostałych obiektów minimum 20<sup>0</sup>,

d) rodzaj pokrycia dachu stromeego:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, 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.

**§ 20.** 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) ciągi pieszo-rowerowe,

b) 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<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) 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 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.

§ 21. Wyznacza się teren urządzeń i obiektów obsługi rolnictwa oznaczony na rysunku planu symbolem RU, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) urządzenie i obiekty obsługi rolnictwa,
- b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny rolnicze,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
- c) dach o kącie nachylenia od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>,
- 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 oraz wiat, hal i garaży,
- f) rodzaj pokrycia dachu stromeo:

- dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko-podobnej, 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,

4) parametry zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25%,

§ 22. Wyznacza się teren działalności górniczej - zwałowiska nakładu, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem IPG, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zwałowiska nakładu;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

3) W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się składowanie mas ziemnych i skalnych z kopalni oraz z zakładu przerobczego,

- b) dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych,
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:
- a) teren o którym mowa w ust. 1, obejmuje się granicą obszaru wymagającego rekultywacji po zakończonej eksploatacji, w kierunku rolnym, leśnym, wodnym lub sportowo- rekreacyjnym,
  - b) dopuszcza się wykorzystywanie do celów rekultywacji mas ziemnych, skalnych, odpadów betonowych i gruzu betonowego z rozbiórek i remontów oraz gruzu ceglanego,
  - c) dopuszcza się odtworzenie gleb metodami technicznymi lub agrotechnicznymi,
  - d) w ramach rekultywacji dopuszcza się niwelację terenu, ukształtowanie rzeźby terenu.

**§ 23.** 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.

**§ 24.** 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.

**§ 25.** 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.

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

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

**§ 27.** 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.

**§ 28.** 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.
- 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 ceglстым, 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>.

**§ 29.** 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.

**§ 30.** 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.

**§ 31.** 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**

**§ 32.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Kamienica.

**§ 33.** 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 Nowa Kamienica**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nowa Kamienica sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy w Starej Kamienicy nr XLI.274.2017 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 terenu 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 Nowa Kamienica, 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;

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.

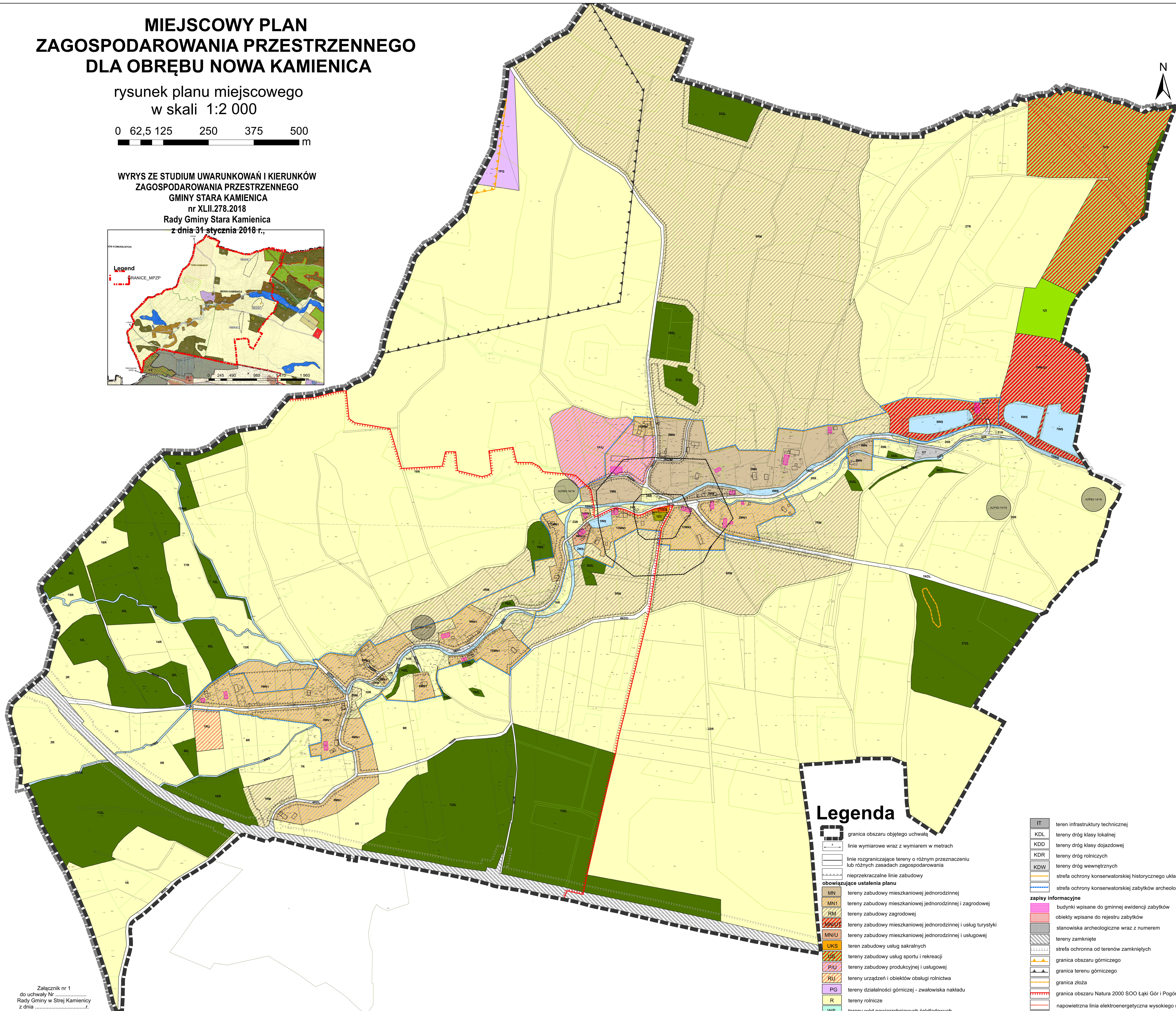
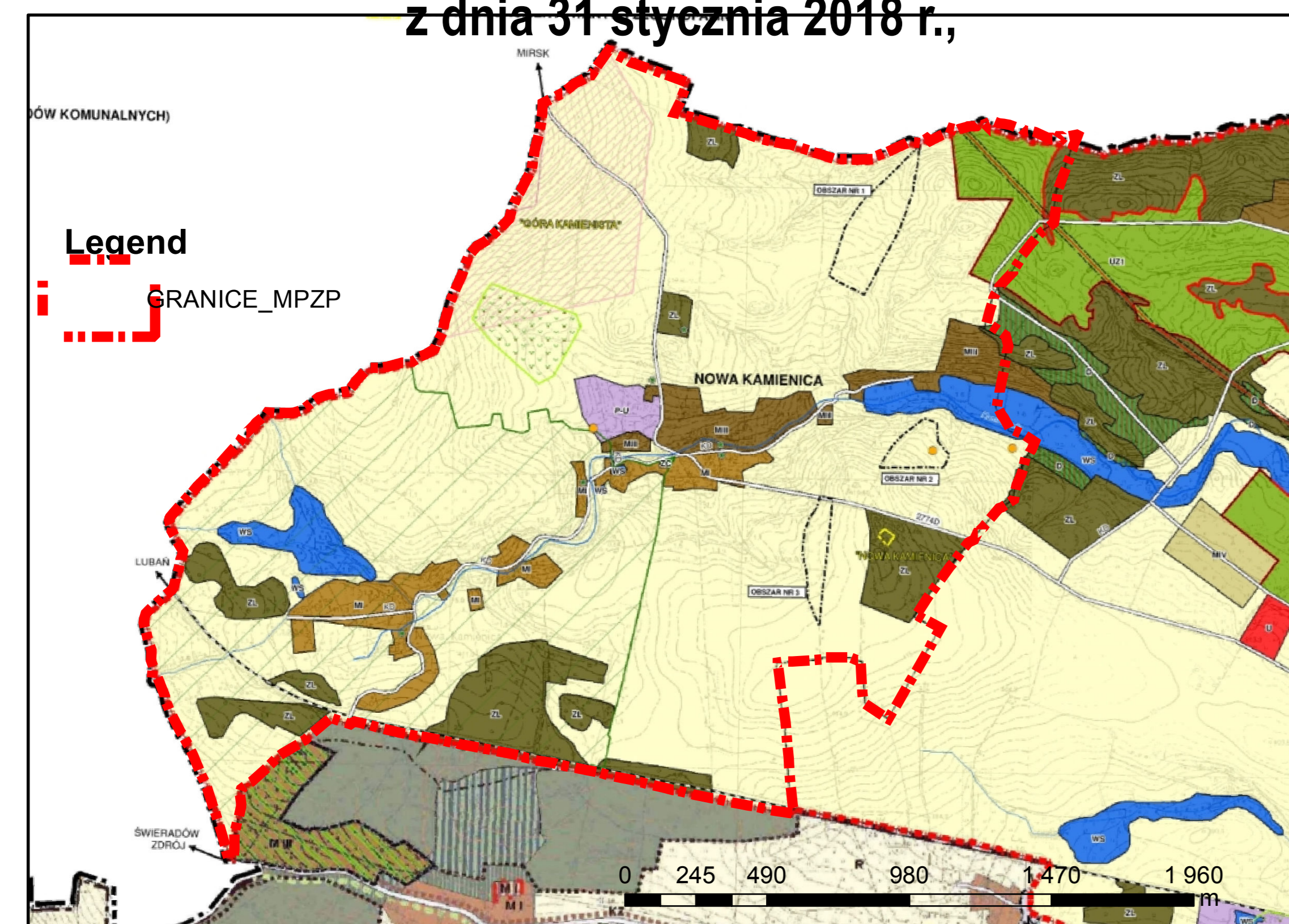
Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Nowa Kamienica załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU NOWA KAMIENICA

rysunek planu miejscowego  
w skali 1:2 000

0 62,5 125 250 375 500  
m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY STARA KAMIENICA  
nr XLII.278.2018  
Rady Gminy Stara Kamienica  
z dnia 31 stycznia 2018 r.,



## Legenda

- |                                     |   |  |  |
|-------------------------------------|---|--|--|
|                                     | granica obszaru objętego uchwałą  |  | teren infrastruktury technicznej                                     |
|                                     | linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach   |  | tereny dróg klasy lokalnej   |
|                                     | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |  | tereny dróg klasy dojazdowej   |
|                                     | nieprzekraczalne linie zabudowy   |  | tereny dróg rolniczych   |
| <b>obowiązujące ustalenia planu</b> |   |  | tereny dróg wewnętrznych   |
|                                     | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  |  | strefa ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego |
|                                     | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej                                 |  | strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych            |
|                                     | tereny zabudowy zagrodowej  |  | budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków                        |
|                                     | tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej                                  |  | obiekty wpisane do rejestru zabytków                                 |
|                                     | teren zabudowy usług sakralnych   |  | stanowiska archeologiczne wraz z numerem                             |
|                                     | tereny zabudowy usług sportu i rekreacji  |  | tereny zamknięte   |
|                                     | tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej  |  | strefa ochronna od terenów zamkniętych                               |
|                                     | tereny urządzeń i obiektów obsługi rolnictwa  |  | granica obszaru górniczego   |
|                                     | tereny działalności górniczej - zwalowiska nakładu  |  | granica terenu górniczego  |
|                                     | tereny rolnicze   |  | granica złoża  |
|                                     | tereny wód powierzchniowych śródlądowych  |  | granica obszaru Natura 2000 SOO Łąki Gór i Pogórza Izerskiego        |
|                                     | teren cmentarza   |  | napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV     |
|                                     | tereny zieleni  |  | orientacyjna strefa technologiczna od linii elektroenergetycznej     |
|                                     | tereny lasów  |  | napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia            |
|                                     |   |  | granica gminy Stara Kamienica  |
|                                     |   |  | granica strefy sanitarnej cmentarza                                  |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Gminy w Starej Kamienicy

z dnia ..... 2020 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W trakcie wyłożenia projektu planu do wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 26.02.2020r do 18.03.2020r wpłynęły do projektu planu dwie uwagi. Wniosek o dopuszczenie elektrowni fotowoltaicznych, który zee względu na brak możliwości przyjęcia z powodu niezgodności ze studium został rozpatrzony negatywnie oraz uwaga o zmianie przeznaczenia terenu z rolnego na teren przeznaczony pod usługi turystyki i zabudowę mieszkaniową, który został rozpatrzony pozytywnie. Po uwzględnieniu uwag projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.06.2020r do 21.07.2020r. W tym terminie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 (Dz. U. z 2020r. poz. 293)

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) 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.).