



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 czerwca 2016 r.

Poz. 2832

### UCHWAŁA NR XXVIII/174/2016 BURMISTRZA GMINY MILICZ

z dnia 31 maja 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sulów.**

*Na podstawie* art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), w związku z uchwałą Nr LVI/300/10 z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sulów, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Milicz przyjętego Uchwałą Nr XV/80/2015 Rady Miejskiej w Miliczu z dnia 14 lipca 2015 r.,

#### **Rada Miejska w Miliczu uchwała, co następuje:**

##### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sulów, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmujące wieś Sulów w granicach obrębu geodezyjnego, z wyłączeniem działki nr ewid. 635/88 oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i katastralnych w skali 1: 2000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny i obiekty wymagające określenia, podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów – obszary osuwania się mas ziemnych.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:

- 1) oznaczenia ogólne - granica obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - b) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
    - symbol określający przeznaczenie terenu,
    - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - odcinki dróg, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) granica strefy A ochrony konserwatorskiej ścisłej jednoznaczna z historycznym układem urbanistycznym A/1843/398/W,
    - b) granica strefy B ochrony konserwatorskiej podstawowej jednoznaczna z granicami historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków,
    - c) granica strefy K ochrony krajobrazu,
    - d) granica strefy E ochrony ekspozycji – osie widokowe podlegające ochronie,
    - e) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych,
    - f) granica strefy W ścisłej ochrony archeologicznej,
    - g) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
    - h) nawierzchnia brukowa do zachowania,
    - i) stanowiska archeologiczne,
    - j) stanowisko archeologiczne „Sułów - miasto średniowieczne i nowożytne”,
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązujące linie zabudowy,
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - c) miejsce włączenia komunikacyjnego dróg dojazdowych KDd17, KDd18 do drogi wojewódzkiej,
2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (PLB020001) „Dolina Baryczy”,
  - 2) pomniki przyrody,
  - 3) stanowiska fauny chronionej,
  - 4) stanowiska flory chronionej,
  - 5) siedliska przyrodnicze o znaczeniu priorytetowym, kody siedlisk 9110-1, 91E0b,
  - 6) siedliska przyrodnicze, kody siedlisk 9170-a, 91T0,
  - 7) potencjalne siedlisko pachnicy,
  - 8) użytki ekologiczne,
  - 9) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, granica parku wpisanego do rejestru zabytków,
  - 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
  - 11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),

- 12) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
- 13) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- 14) granica złoża piasków "Sułów",
- 15) granica obszaru górniczego,
- 16) granica terenu górniczego,
- 17) złoża gazu kategorii B,
- 18) granica strefy ochrony sanitarnej od terenu cmentarza.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, i mające charakter informacyjny:

- 1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E),
- 3) odcinek ulicy wskazany do zmiany nawierzchni na brukową,
- 4) szlaki turystyczne, rowerowe,
- 5) proponowane podziały geodezyjne,
- 6) ważniejsze stawy, ciekły w ramach innego przeznaczenia podstawowego,
- 7) granica gminy,
- 8) obszar byłej piaskowni, na którym może występować zagrożenie niestabilności podłoża.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci,
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 3) **linia zabudowy**:
  - a) **obowiązująca** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku, związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - b) **nieprzekraczalna** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
    - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
    - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
    - okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m,
- 4) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno – sanitarne, urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojzdy oraz obiekty małej architektury,
- 5) **pierzejowy układ budynków** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu, po jednej stronie ulicy lub placu,

- 6) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni budynków i obiektów kubaturowych (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki,
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 9) **stawka procentowa** - stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 11) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi),
- 12) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, w tym działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) **usługi publiczne** - obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, oświaty i wychowania, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki.

§ 4.1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNe,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 5) tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolem MS,
- 6) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ML,
- 7) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 8) tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
- 9) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 10) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 11) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 12) tereny rolnicze - pola, łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 13) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
- 14) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczone na rysunku planu symbolem RU,
- 15) tereny obiektów produkcyjnych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U,
- 16) teren powierzchniowej eksploatacji złoża kruszywa naturalnego „Sulów”, oznaczony symbolem PE,
- 17) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

- 18) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD,
- 19) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 20) tereny zieleni łąkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZŁ,
- 21) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
- 22) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 23) teren drogi publicznej - droga główna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG1,
- 24) tereny rezerwy terenowej pod drogę główną – obejście Sułowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG2 do KDG4,
- 25) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDz,
- 26) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDI,
- 27) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDd,
- 28) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw,
- 29) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem Kp,
- 30) tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,
- 31) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E,
- 32) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K1,
- 33) teren urządzeń kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem K2.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

**§ 5. 1.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) przebudowę budynku,
  - d) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - e) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) rodzaje zabudowy,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów, kształty dachów i elewacji oraz szerokości elewacji frontowych,
- 3) parametry zagospodarowania terenu, w tym powierzchnię zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 6.** Ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (kod obszaru PLB 20001), zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2012r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25 poz. 133 ze zm.),
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041),
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt.1, 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody, a w szczególności zapisy zawarte w art. 33 - 39 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r. poz. 627 ze zm.),
- 4) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008r. Nr 303 poz. 3494),
- 5) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E),
- 6) uwzględnia się drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:
  - a) dęby szypułkowe, stanowiące grupę trzech drzew, decyzja nr 9/56 z dnia 5 lutego 1965 r.,
  - b) sosny pospolite, stanowiące grupę czterech drzew, decyzja nr 10/65 z dnia 5 lutego 1965 r.,
- 7) na obszarze objętym ustaleniami planu występują stanowiska fauny chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony określają przepisy odrębne;
- 8) na obszarze objętym ustaleniami planu występują stanowiska flory chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu – dla których obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności zakazy określone w § 6 pkt 2-6 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1764),
- 9) na obszarze objętym ustaleniami planu występują użytki ekologiczne „Szwedzka Górka” i „Trzcinniczysko”, przedstawione na rysunku planu, dla których obowiązują ograniczenia, wynikające z podjętej uchwały,
- 10) w obszarze objętym planem występują następujące siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony Obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:
  - a) siedlisko przyrodnicze o znaczeniu priorytetowym - Łęg topolowy (kod. 91E0b),
  - b) siedliska przyrodnicze:
    - Kwaśna buczyna niżowa (kod. 9110-1),
    - Sosnowy bór chrobotkowy (kod. 91T0),
    - Grąd środkowoeuropejski (kod. 9170-a),
- 11) w obszarach o których mowa w pkt10 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody,
- 12) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 13) ustala się strefę ochrony sanitarnej od terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomości, wpisanych do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne: 1.1)Historyczny układ urbanistyczny A/1843/398/W z dn. 30.09.78 (jednoznaczny z zasięgiem strefy A ochrony konserwatorskiej ścisłej), 1.2)Zespół kościelny przy ul. Kościelnej - Kościół par. św. Piotra i Pawła ul. Kościelna A/1327/1547 z dn. 25.02.66, 1.3)Zespół kościelny - Kościół fil. MB Częstochowskiej ul. Ogrodowa/ Parkowa/ Dąbrowskiego A/1328/1548 z dn. 25.02.66 1.4)Zespół pałacowy:
- a) Pałac ul. Zamkowa 5 A/2441/1169 z dn. 2.12.64,
  - b) Park pałacowy A/2442/554/W z dn. 15.10.84, 1.5)Zespół folwarczny ul. Dąbrowskiego / Zamkowa / Żmigrodzka:
    - a) Spichlerz ul. Zamkowa 3 A/2449/1549 z dn. 25.02.66
    - b) Bud. gosp. przy spichlerzu, ob. mieszk., ul. Żmigrodzka 10 A/3858/1550 z dn. 25.02.66 1.6)Dom mieszk. Rynek 11 A/3152/381/W z dn. 2.12.76.
- 2) Określa się ochronę zabytków nieruchomości, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczonych na rysunku planu: 2.1)pozostałe budynki zespołu kościelnego przy ul. Kościelnej:
- a) Brama przy kościele,
  - b) Dzwonnica,
  - c) Cmentarz kat. z murem,
  - d) Plebania, 2.2)pozostałe budynki zespołu kościelnego M.B. Częstochowskiej:
    - a) Dzwonnica,
    - b) Dawny cmentarz ewang. z murem i bramą ul. Dąbrowskiego/ ul. Polna, 2.3)Domek ogrodnika przy zespole pałacowym, 2.4)Budynki przy zespole folwarcznym ul. Dąbrowskiego / Zamkowa / Żmigrodzka:
      - a) Spichlerz z domem zarządcy ul. Zamkowa 3,
      - b) Dom administracji majątku ul. Zamkowa 4,
      - c) Dom dla pracowników ul. Dąbrowskiego 1,
      - d) Dom dla pracowników ul. Dąbrowskiego 4,
      - e) Dom dla pracowników ul. Dąbrowskiego 8,
      - f) Dom dla pracowników ul. Dąbrowskiego 17,
      - g) Obora, ob. magazyny ul. Dąbrowskiego, 2.5)Zespół dworca kolejowego ul. Kolejowa:
        - a) Dworzec kolejowy ul. Kolejowa 34,
        - b) Dom mieszk. ul. Kolejowa 36,
        - c) Bud. wagi ul. Kolejowa,
        - d) Szalety i magazyn ul. Kolejowa, 2.6)Dom mieszk., ob. magazyn ul. Dąbrowskiego 2, 2.7)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 3, 2.8)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 5, 2.9)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 7, 2.10)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 9, 2.11)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 10, 2.12)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 11, 2.13) Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 12, 2.14) Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 13, 2.15)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 14, 2.16) Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 15, 2.17)Dom mieszk. ul. Dąbrowskiego 16, 2.18)Dom mieszk. ul. Kolejowa 1, 2.19)Dom mieszk. ul. Kolejowa 2, 2.20)Dom mieszk. ul. Kolejowa 3, 2.21)Dom mieszk. ul. Kolejowa 4, 2.22)Dom mieszk. ul. Kolejowa 5, 2.23)Dom mieszk., ob. poczta ul. Kolejowa 8, 2.24)Dom mieszk. ul. Kolejowa 10, 2.25)Dom mieszk. ul. Kolejowa 12, 2.26)Dom mieszk. ul. Kolejowa 13, 2.27)Dom mieszk. ul. Kolejowa 14, 2.28)Dom mieszk. ul. Kolejowa 15, 2.29)Dom mieszk. ul. Kolejowa 16, 2.30)Dom mieszk. ul. Kolejowa 17, 2.31)Dom mieszk. ul. Kolejowa 21, 2.32)Zespół młyna przy ul. Kolejowej:
          - a) Młyn wodny, ob. Elektryczny ul. Kolejowa 22,

- b) Bud. gosp. ul. Kolejowa 22, 2.33)Dom mieszk. ul. Kolejowa 23, 2.34)Dom mieszk. ul. Kolejowa 24, 2.35)Dom mieszk. ul. Kolejowa 25, 2.36)Dom mieszk. ul. Kolejowa 27, 2.37)Dom mieszk. ul. Kolejowa 28, 2.38)Dom mieszk. ul. Kolejowa 29, 2.39)Dom mieszk. ul. Kolejowa 30, 2.40)Dom mieszk. ul. Kolejowa 31, 2.41)Dom mieszk. ul. Kolejowa 33, 2.42)Dom mieszk. ul. Kolejowa 35, 2.43)Dom mieszk. ul. Kolejowa 41:
- a) Bud. gosp. ul. Kolejowa 41,
- b) Stodoła ul. Kolejowa 41, 2.44)Dom mieszk. ul. Kościelna 9, 2.45)Dom mieszk. ul. Milicka 1, 2.46)Dom mieszk. ul. Milicka 2, 4, 2.47)Dom mieszk. ul. Milicka 6, 2.48)Dom mieszk. ul. Milicka 9, 2.49)Dom mieszk. ul. Milicka 12, 2.50)Dom mieszk. ul. Milicka 13, 2.51)Dom mieszk. ul. Milicka 15, 2.52)Dom mieszk. ul. Milicka 16, 2.53)Dom mieszk. ul. Milicka 18, 2.54)Dom mieszk. ul. Milicka 20, 2.55)Dom mieszk. ul. Milicka 23, 2.56)Dom mieszk. ul. Milicka 25, 2.57)Dom mieszk. ul. Milicka 27, 2.58)Dom mieszk. ul. Milicka 28:
- a) Bud. gosp. ul. Milicka 28,
- b) Stodoła ul. Milicka 28, 2.59)Dom mieszk. ul. Milicka 30, 2.60)Stodoła ul. Milicka 39a, 2.61)Dom mieszk. ul. Milicka 40, 2.62) Dom mieszk. ul. Milicka 44, 2.63)Dom mieszk. ul. Milicka 46, 2.64)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 2, 2.65) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 3, 2.66) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 4, 2.67) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 5, 2.68) Dom mieszk. ul. Ogrodowa 6, 2.69)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 7, 2.70)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 8, 2.71)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 9, 2.72)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 10, 2.73)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 11, 2.74)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 12, 2.75)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 12a, 2.76)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 13, 2.77)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 14, 2.78)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 15, 2.79)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 17, 2.80)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 18, 2.81)Dom mieszk. ul. Ogrodowa 18a, 2.82)Zespół warsztatów ul. Parkowa:
- a) Warsztaty I ul. Parkowa 1,
- b) Warsztaty II ul. Parkowa 7, 2.83)Willa ul. Parkowa 2 z bud. gosp. ul. Dąbrowskiego 18, 2.84)Dom mieszk. Rynek 1, 2.85)Dom mieszk. Rynek 2, 2.86)Dom mieszk. Rynek 3, 2.87)Dom mieszk. Rynek 4, 2.88) Dom mieszk. Rynek 5, 2.89)Dom mieszk. Rynek 6, 2.90)Dom mieszk. Rynek 7, 2.91) Dom mieszk. Rynek 9, 2.92) Dom mieszk. Rynek 10, 2.93)Dom mieszk., ob. dom kultury Rynek 12, 2.94)Dom mieszk. Rynek 13, 2.95)Dom mieszk. Rynek 14, 2.96)Dom mieszk. Rynek 15, 2.97)Bruk Rynek, 2.98)Szkoła ul. Sportowa 5, 2.99) Dom mieszk. ul. Zamkowa 1, 2.100)Dom mieszk. ul. Zamkowa 2, 2.101)Dom mieszk. ul. Żmigrodzka 3, 2.102)Dom mieszk. ul. Żmigrodzka 4, 2.103)Dom mieszk. ul. Żmigrodzka 5, 2.104)Dom mieszk. ul. Żmigrodzka 6, 2.105)Dom mieszk. ul. Żmigrodzka 7, 2.106)granica historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków (jednoznaczna z zasięgiem strefy B ochrony konserwatorskiej podstawowej).
- 3) Wobec zabytków, o których mowa w pkt 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia: 3.1)wymagane jest utrzymanie dotychczasowej formy, bryły, zastosowanych materiałów oraz geometrii i kształtu dachu, z zastrzeżeniem pkt 3.2, 3.2) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku, 3.3)dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych, 3.4)jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną lub historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu, 3.5)w przypadku remontów należy stosować tradycyjne materiały budowlane, 3.6)elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów, 3.7)dopuszcza się rozbiórkę obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 3.
- 5) Ustala się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, o zasięgu określonym na rysunku planu, w której granicach określa się następujące zasady: 5.1)należy zachować i konserwować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, placów, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń), 5.2)należy stosować dachy



symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu, 5.3) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, dopuszcza się wprowadzenie lukarn i ganków, 5.4) elewacje budynków należy kształtować w nawiązaniu do historycznych rozwiązań, 5.5) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, 5.6) nowe sieci linii energetycznych należy lokalizować jako kablowe, 5.7) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów znacznie przewyższających skalą historyczną zabudowę, 5.8) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:

a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),

b) o wysokości większej niż 2 m, 5.9) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam:

a) zakazuje się umieszczania reklam lub tablic reklamowych nie związanych z bezpośrednio z danym obiektem,

b) kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,

c) na obiektach zabytkowych, ujętych w rejestrze lub w Ewidencji Zabytków, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy, mieszczącej się w tym obiekcie,

d) dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło; 5.10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące terenów zabytkowych zespołów kościelnych:

a) lokalizacja nowych inwestycji dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z zabytkowym charakterem założenia,

b) należy stosować przepisy odrębne; 5.11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące zabytkowych przykościelnych cmentarzy:

a) w przypadku cmentarzy użytkowanych, należy zachować ich dotychczasową funkcję,

b) cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone,

c) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego cmentarzy w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,

d) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować w sposób zgodny z zasadami ochrony zabytków, 5.12) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Ustala się strefę B podstawowej ochrony konserwatorskiej o zasięgu jednoznacznie z granicą historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków, określona na rysunku planu, w której granicach określa się następujące zasady: 6.1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, 6.2) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; 6.3) nową zabudowę należy wzorować na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły na planie prostokąta (z dopuszczeniem ganków, garażów itp.), formy architektonicznej i użytych materiałów, 6.4) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane, zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, 6.5) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu; dopuszcza się dachówkę cementową w kolorze naturalnym, 6.6) zakazuje się wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie historycznej powstałej przed 1945r., 6.7) nowe sieci linii energetycznych należy lokalizować jako kablowe, 6.8) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:

- a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
- b) o wysokości większej niż 2 m, 6.9) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam wielkopowierzchniowych:
  - a) powierzchnia reklam, montowanych na budynkach i ogrodzeniach posesji, nie może przekroczyć 1,5 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia reklam wolno stojących nie może przekroczyć 2,5 m<sup>2</sup>,
  - c) kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
  - d) na obiektach zabytkowych, ujętych w rejestrze lub Gminnej Ewidencji Zabytków, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy, mieszczącej się w tym obiekcie,
  - e) dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło.
- 7) Ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, zawierającą grupę sosen - pomnik przyrody oraz głaz upamiętniający miejsce bitwy z okresu wojny trzydziestoletniej, o zasięgu określonym na rysunku planu, w której granicach określa się następujące zasady: 7.1) należy chronić grupę sosen - pomnik przyrody i głaz upamiętniający bitwę z okresu wojny 30-letniej, 7.2) zachować i pielęgnować pozostały drzewostan leśny, 7.3) nawierzchnie ścieżek ziemno-trawiaste lub ziemno-żwirowe.
- 8) Ustala się strefę ochrony ekspozycji E, obejmującą swym zasięgiem obszary wyznaczone przez osie widokowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której granicach określa się następujące ogólne zasady: 8.1) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru, 8.2) nową zabudowę należy wzorować na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów, 8.3) zieleni wysoką należy lokalizować z uwzględnieniem chronionej ekspozycji widokowej, 8.4) szczegółowe ograniczenia określono w przepisach szczegółowych uchwały.
- 9) Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne: 9.1) Wpisane do rejestru zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
  - a) 2/97/72-30AZP cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej, cmentarzysko kultury przeworskiej okresu wpływów rzymskich, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 318/Arch./68/,
  - b) 6/101/72-30AZP grodzisko z okresu średniowiecza, ruiny zamku średniowiecznego (zachowany odcinek muru okalającego wał przy północnym, wschodnim, i częściowo południowym krańcu wierzchołka (obiekt wpisano do rejestru zabytków pod nr 63/Arch./64/),
  - c) 11/106/72-30AZP - osada z okresu mezolitu, ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, wpisane do rejestru zabytków pod nr 560/Arch./71,
  - d) 28/123/72-30AZP - osada z okresu mezolitu, ślad osadniczy pradziejowy, osada z okresu wczesnego średniowiecza, fazy B (?) C, osada z okresu wczesnego średniowiecza, fazy D, osada z okresu wczesnego średniowiecza, fazy E, osada z okresu późnego średniowiecza (XIV – XV w.) wpisane są do rejestru zabytków pod nr 561/Arch./71,

- e) 29/124/72-30AZP - osada z okresu mezolitu, osada z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej z wczesnego okresu lateńskiego, ślad z okresu wczesnego średniowiecza, fazy E, ślady osadnictwa z okresu późnego średniowiecza (XIV – XV w.), ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.) wpisane są do rejestru zabytków pod nr 564/Arch./71. 9.2)Ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu: 9.2.1.obszar ewidencyjny o metryce historycznej miejscowości Sułów - Stanowisko Archeologiczne Sułów – Miasto Średniowieczne i Nowożytne nr 36/132/72-30 AZP, 9.2.21/96/72-30AZP ślad osadnictwa, kultury łużyckiej i wczesnego średniowiecza, z XIV-XVw. oraz cmentarz z okresu wojen szwedzkich (1645 r.), 9.2.34/99/72-30AZP cmentarzysko kultury przeworskiej okresu lateńskiego – rzymskiego (?), 9.2.47/102/72-30AZP - osada kultury komornickiej z okresu mezolitu, osada kultury grzebyko – dołkowej z okresu neolitu, ślady osadnictwa kultury łużyckiej z okresu halsztackiego, ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.59/104/72-30AZP osada(?) mezolit, punkt osadniczy, neolit, fazy E i B, punkt wczesnego średniowiecza (?), 9.2.610/105/72-30AZP punkt osadniczy, nowożytny, 9.2.712/107/72-30AZP – osada z okresu wczesnego średniowiecza (przyrodowa), fazy C (?), D., punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza, faza F, ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.) w trakcie wpisywania do rejestru zabytków, 9.2.813/108/72-30AZP – ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, faza E, osada z okresu wczesnego średniowiecza, osada z okresu późnego średniowiecza (XIV – XV w.), 9.2.914/109/72-30AZP - punkt osadniczy kultury łużyckiej epoki brązu – okresu halsztackiego, punkt osadniczy kultury przeworskiej okresu wpływów rzymskich, punkt osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, fazy B (?), C, 9.2.1015/110/72-30AZP - punkt osadniczy kultury łużyckiej (?), osada kultury łużyckiej, ślad osadniczy pradziejów, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza ślad osadniczy średniowieczny (XIV – XV w.), ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.1116/111/72-30AZP - punkt osadniczy kultury przeworskiej okresu wpływów rzymskich, ślad osadniczy nowożytny (XVI – XVII w.), 9.2.1217/112/72-30AZP - ślad osadniczy z okresu neolitu, ślad osadniczy kultury przeworskiej okresu wpływów rzymskich, ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.1318/113/72-30AZP - ślad osadniczy pradziejowy, ślad osadniczy kultury łużyckiej epoki, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, fazy mł. ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.1419/114/72-30AZP - ślad osadniczy pradziejowy, ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.1520/115/72-30AZP - ślad osadniczy z okresu neolitu, ślad osadniczy pradziejowy, ślad osadniczy kultury przeworskiej okresu wpływów rzymskich, ślad osadniczy nowożytny, 9.2.1621/116/72-30AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.1722/117/72-30AZP - ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z okresu nowożytnego, 9.2.1823/118/72-30AZP - ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza (?), ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza, (XVI – XVII w.), ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.1924/119/72-30AZP - ślad osadniczy z okresu neolitu (?), ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, fazy młodszej (?), ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza (XIV – XV w.), punkt osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.2025/120/72-30AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej, znalezisko luźne kultury łużyckiej z II – I z okresu, 9.2.21epoki brązu – okresu halsztackiego, ślad osadnictwa z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.2226/121/72-30AZP - ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.2327/122/72-30AZP - osada z okresu mezolitu, ślad osadniczy kultury, ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza, (XIV – XV w.), ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.) w trakcie wpisywania do rejestru zabytków, 9.2.2430/125/72-30AZP - ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.2531/126/72-30AZP - osada z okresu wczesnego średniowiecza, fazy C, 9.2.2632/127/72-30AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada z okresu wczesnego średniowiecza, fazy B (?), C, D, E (?), ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza (XIV – XV w.), w trakcie wpisywania do rejestru zabytków, 9.2.2710/20/72-29 AZP ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.2811/21/72-29 AZP ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza/późnego średniowiecza, ślad osadniczy z okresu nowożytnego, 9.2.2912/22/72-29 AZP osada nowożytna, 9.2.3013/23/72-29 AZP ślad osadniczy z okresu nowożytnego (XVI – XVII w.), 9.2.3135/130/72-29 AZP ślad osadniczy kultury łużyckiej epoki brązu – okresu halsztackiego, ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza, ślad osadniczy PŚR – ON, ślad osadniczy z okresu nowożytnego, osada (XIX-XX w.). 9.3)Znaleziska zabytków archeologicznych znane z przypadków odkryć w okresie międzywojennym i powojennym (nie naniesione na mapę):

- a) 94/72-30AZP znalezisko naczyń z brązu (importowane), z okresu halszackiego,
  - b) 95/72-30AZP znalezisko narzędzi krzemianych, grocików sercowatych z osady (?) z okresu neolitu, wczesnej epoki brązu osada (?) kultury łużyckiej /ułamki naczyń glinianych/, cmentarzysko z młodszej epoki brązu – 1 grób,
  - c) 3/98/72-30AZP cmentarzysko kultury przeworskiej z okresu lateńskiego – okresu wpływów rzymskich, groby z ułamkami naczyń glinianych, miecz z żelaza, groty z żelaza, nóż.
  - d) 5/100/72-30AZP osada z okresu wczesnego średniowiecza (XII w.), znalezisko fragmentów naczyń glinianych, pozostałości obiektów nieruchomych, jamy gospodarcze,
  - e) 128 odkrycia różnych zabytków archeologicznych: narzędzia krzemienne, siekierki kamienne, szpila z brązu, ułamki naczyń glinianych. 9.4)dla stanowisk, o których mowa w pkt.9.2) ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy stosować przepisy odrębne, 9.5)ochrona innych stanowisk archeologicznych, które zostały wpisane do zasobu ewidencji bądź rejestru po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt.9.4).
- 10) Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: 10.1)dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, 10.2)strefa ochrony zabytków archeologicznych jest równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych.
- 11) Ustala się strefę W ścisłej ochrony archeologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: 11.1)obowiązuje priorytet działań konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu, 11.2)w obrębie stanowisk archeologicznych (nr rej. 6/101/72-30 o zachowanej formie krajobrazowej i nr 1/96 AZP 72-32) ustala się:
- a) wprowadza się zakaz zabudowy i wszelkiego zainwestowania,
  - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
  - c) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy stosować przepisy odrębne.

**§ 8.** Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Dopuszcza się scalanie i ich ponowny podział na działki gruntu podział nieruchomości.
- 2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w przepisach szczegółowych uchwały.

**§ 9.** Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych i dróg wewnętrznych,
- 2) plan ustala rezerwę terenu pod drogę główną – obejście Sułowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439,
- 3) ustala się następującą klasyfikację dróg na terenie objętym planem:
  - a) oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG** - droga główna w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439,
  - b) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDz** - droga zbiorcza w ciągu drogi powiatowej nr 1400 D,
  - c) oznaczona na rysunku planu symbolem **KDI** - droga lokalna w ciągu drogi powiatowej nr 1401 D,
  - d) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd** - drogi dojazdowe,
  - e) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw** - drogi wewnętrzne.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z wyłączeniem obiektów wymagających konieczności wyłączenia z produkcji rolnej lub leśnej;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) rozbudowę sieci elektroenergetycznej należy realizować w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- 3) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zmiana trasy przebiegu sieci lub jej skablowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi, wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
- 2) nakazuje się wstępne podczyszczenie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) należy rozbudować sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych, do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
- 4) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, które należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz odnawialne źródła energii.

8. Łączna moc urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, o których mowa w ust. 2 pkt 2 oraz w ust. 7, nie może przekraczać:

- 1) 100 kW na terenach obiektów produkcyjnych i usługowych,
- 2) 40 KW na pozostałych terenach zabudowy.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) budowę sieci gazowej należy realizować w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 2) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji realizować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 8, ppkt 8.1.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 11.1.** Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1** do **MN53**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolem MN1, MN3, MN23, MN28, MN37, MN47, MN48,
  - c) obiekty rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych symbolem MN42, MN44, MN45,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej dla obsługi tego terenu,
- 4) na terenach oznaczonych symbolem MN22, MN27, MN28, MN29 obowiązują ograniczenia związane ze strefą sanitarną od terenu cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa:
  - a) w układzie wolnostojącym,
  - b) w układzie bliźniaczym,
- 2) budynki należy sytuować:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN10, MN13, MN14, MN18, MN22, MN23, MN28, MN29 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio, i w zbliżeniu do granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 3) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 ppkt 5.2 i pkt 6 ppkt 6.5,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy oraz wiat rolniczych,

- 5) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MN14, MN15, MN25, MN26 wysokość budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem MN1 do MN13, MN16 do MN24, MN27 do MN53 wysokość budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - c) wysokość zabudowy przeznaczenia uzupełniającego nie może przekroczyć:
    - 5,5 m dla zabudowy garażowej i gospodarczej,
    - 9 m dla zabudowy zagrodowej, usługowej, rekreacji indywidualnej i innych obiektów budowlanych,
- 6) dopuszcza się nadbudowę dachu lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku wysokość budynków nie może przekroczyć 12m,
- 7) szerokość elewacji frontowej nowych budynków przeznaczenia podstawowego, nie może przekroczyć:
- a) na terenach oznaczonych symbolami MN3 do MN8, MN10 do MN18, MN20 do MN23, MN26, MN30, MN39, MN41:
    - 18 m w budynkach wolnostojących,
    - 20 m w budynkach bliźniaczych,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN9, MN19, MN24, MN25, MN27 do MN29, MN31 do MN38, MN40, MN42 do MN53:
    - 22 m w budynkach wolnostojących,
    - 24 m w budynkach bliźniaczych,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 35% na terenach oznaczonych symbolami MN3 do MN8, MN10 do MN18, MN20 do MN23, MN26, MN30, MN39, MN41,
  - b) 25% na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN9, MN19, MN24, MN25, MN27 do MN29, MN31 do MN38, MN40, MN42 do MN53,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0.6 na terenach oznaczonych symbolami MN3 do MN8, MN10 do MN18, MN20 do MN23, MN26, MN30, MN39, MN41,
  - b) 0.4 na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN9, MN19, MN24, MN25, MN27 do MN29, MN31 do MN38, MN40, MN42 do MN53,
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0.08 na terenach oznaczonych symbolami MN3 do MN8, MN10 do MN18, MN20 do MN23, MN26, MN30, MN39, MN41,
  - b) 0.05 na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN9, MN19, MN24, MN25, MN27 do MN29, MN31 do MN38, MN40, MN42 do MN53,

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 40% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami MN3 do MN8, MN10 do MN18, MN20 do MN23, MN26, MN28 do MN30, MN39, MN40, MN41,
- b) 60% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN9, MN19, MN24, MN25, MN27, MN31 do MN38, MN40, MN42 do MN53.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:

- a) 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
- b) 13 m dla zabudowy bliźniaczej,

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:

- a) 800 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN3 do MN8, MN10 do MN18, MN20 do MN23, MN26, MN30, MN39, MN41,
- b) 1000 m<sup>2</sup> na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN9, MN19, MN24, MN25, MN27 do MN29, MN31 do MN38, MN40, MN42 do MN53,

3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
- b) minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,

4) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt 1, 2, w przypadku:

- a) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.
- b) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni, nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu.

5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:

- a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
- b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,



- c) 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. b obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 2) przy wykonaniu nawierzchni parkingów i dojazdów, obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, w tym stosowanie kostki z kamienia naturalnego, kostki betonowej; w części tylnej posesji dopuszcza się nawierzchnię żwirową,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

**§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MNe1 do MNe5, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,
  - b) budynki rekreacji indywidualnej,
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) usługi turystyki,
  - c) usługi podstawowe,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu,
- 4) ogranicza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady 10 DJP.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale: 25° - 45°,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla elementów budynków mieszkalnych takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werand oraz wiat rolniczych,
- 5) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego oraz zabudowy zagrodowej, nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- b) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i innych obiektów budowlanych do 6 m,
- 6) szerokość elewacji frontowej nowych budynków, nie może przekroczyć 25 m,
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,3,
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02,
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 22 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki, uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt 1, 2, w przypadku:
  - a) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie gospodarki nieruchomościami.
  - b) gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi, uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek, maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów, podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,

- b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. b obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

**§ 13. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU17, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi (podstawowe, publiczne, turystyki) uzupełniające się w dowolnych proporcjach oraz obiekty z nimi związane,
    - b) usługi ponadpodstawowe na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU2, MU3, MU15, MU16,
    - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejącego budynku wielorodzinnego na terenie oznaczonym symbolem MU17;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, ograniczona do obiektów związanych z produkcją ogrodnictw, na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU2, MU4, MU5,
    - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
    - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
  - 4) dopuszcza się zakład stolarski na terenie oznaczonym symbolem MU16,
  - 5) zakazuje się hodowli i produkcji zwierzęcej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem MU4 dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym,
  - 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych na terenie oznaczonym symbolem MU17,
  - 4) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
  - 5) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale: 30° - 45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 ppkt 5.2 i pkt 6 ppkt 6.5,
  - 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 dla elementów budynków mieszkalnych takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy oraz wiaty rolnicze,

- 7) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
- na terenach oznaczonych symbolami MU2, MU4 do MU15 dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU3, MU16, MU17 trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 8) dopuszcza się nadbudowę dachu lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
- 9) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 20 m,
- 10) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i inwentarskich:
- na terenach oznaczonych symbolami: MU3, MU4, MU7, MU17 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio, i w zbliżeniu do granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
  - forma architektoniczna nowych budynków, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
  - zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- 11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%,
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.6,
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.05,
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- 30% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolem MU1 do MU15, MU17,
  - 10% powierzchni działki na terenie oznaczonym symbolem MU16.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - minimalna powierzchnia działki, uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
    - minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
    - minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt 1, 2, w przypadku:
    - gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
    - gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej, niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15.
5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - e) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. b, c obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

**§ 14. 1. Ustala się tereny zabudowy wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW1**, **MW2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania dachów budynków przeznaczenia podstawowego obowiązuje:

- a) stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 6 ppkt 6.5,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MW2 dopuszcza się zachowanie istniejących połaci dachowych,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- 4) dla budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem MW2, obowiązuje zachowanie formy architektonicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy, mającej na celu:
- a) podniesienie estetyki elewacji poprzez wprowadzenie detalu architektonicznego takiego jak: opaski otworów okiennych i drzwiowych, gzymsy, listwy, nawiązujące do wystroju elewacji budynku ujętego w Ewidencji Zabytków, zlokalizowanego przy ul. Sportowej 5,
  - b) adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,
  - c) w przypadku dokonania przebudowy, o której mowa w lit.a, należy objąć wszystkie budynki według jednolitej koncepcji,
- 5) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- 6) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 25 m,
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.35,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.8,
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.1,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działki.

#### 4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- 1) minimalna powierzchnia działki, uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi  $1000 \text{ m}^2$ ,
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki  $4 \text{ m}^2$ ,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15.

#### 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte  $50 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, b obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,

d) przy wykonaniu nawierzchni parkingów i dojazdów, obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, w tym zastosowanie kostki z kamienia naturalnego, kostki betonowej; w części tylnej posesji dopuszcza się nawierzchnię żwirową,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

**§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone na rysunku planu symbolami MS1, do MS9, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe:

a) zabudowa śródmiejska (w rozumieniu przepisów odrębnych), którą tworzy zabudowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługi podstawowe, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,

b) usługi publiczne na terenie oznaczonym symbolem MS5,

2) uzupełniające:

a) usługi publiczne,

b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych, ograniczona do obiektów związanych z produkcją ogrodniczą, na terenie oznaczonym symbolem MS3,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:

a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu,

4) zakazuje się hodowli i produkcji zwierzęcej.

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

1) otoczenie budynku przy ul. Zamkowej 3 uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,

c) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2) Obiekty, o których mowa w lit.a, b należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa:

a) zwarta w układzie pierzejowym,

b) wolnostojąca,

## 2) budynki należy sytuować:

- a) zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków przeznaczenia podstawowego bezpośrednio i w zbliżeniu do granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- c) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio, i w zbliżeniu do granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

## 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale:  $30^{\circ}$  -  $48^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 ppkt 5.2 i pkt 6 ppkt 6.5,
- b) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych na terenach oznaczonych symbolem MS2, MS4, MS5,
- c) na terenach oznaczonych symbolami MS1, MS2, MS3, MS4, MS5 – wzdłuż ulicy Jarosława Dąbrowskiego, główne połacie dachu należy lokalizować w układzie kalenicowym,

## 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla elementów budynków mieszkalnych takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,

## 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:

- a) na terenach oznaczonych symbolami MS1 do MS3, MS4, MS5 do MS9 – 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe, z wyjątkiem budynków zlokalizowanych w pierzei rynku, których wysokość nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- b) na terenie oznaczonym symbolem MS4 wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości sąsiadującego budynku Spichlerza zlokalizowanego przy ul. Zamkowej 3 oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem dodatkowo poddasza użytkowego,
- c) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i innych obiektów budowlanych do 5,5 m,

## 6) dopuszcza się nadbudowę dachu lub poddasza użytkowego na istniejących budynkach z dachem płaskim, w tym przypadku wysokość budynków nie może przekroczyć 12m,

## 7) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, skalę nowej zabudowy należy dostosować do formy istniejących historycznych budynków, zlokalizowanych w granicach terenu, przy jednoczesnym wprowadzeniu pionowych podziałów segmentów elewacji, w sposób nawiązujący do szerokości historycznych budynków oraz wprowadzeniu detalu architektonicznego na elewacji frontowej takiego, jak opaski otworów okiennych i drzwiowych, gzymsy, listwy, portale oraz inne rodzaje profili i ornamentów,

## 8) na terenie oznaczonym symbolem MS4, w przypadku likwidacji istniejącego pawilonu handlowego oraz stacji paliw na sąsiednim terenie U2, dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w układzie zwartym pierzejowym (z wykluczeniem przerw w zabudowie), zgodnie z zasadami zawartymi w pkt.7 oraz w sposób nawiązujący do historycznych budynków pierzei rynkowej,

## 9) dla budynków nie ujętych w ewidencji zabytków, obowiązuje zachowanie formy architektonicznej, z dopuszczeniem ich przebudowy lub rozbudowy (w polu wyznaczonym liniami zabudowy określonymi na rysunku planu), mającej na celu:

- a) podniesienie estetyki elewacji poprzez wprowadzenie detalu architektonicznego takiego, jak opaski otworów okiennych i drzwiowych, gzymsy, listwy, portale oraz inne rodzaje profili i ornamentów, nawiązujące do wystroju elewacji budynków ujętych w ewidencji zabytków (zlokalizowanych w granicach terenu lub tworzących przeciwległą pierzeję),
- b) adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,



- c) adaptację parteru budynków do potrzeb działalności gospodarczej, w tym budowę witryn sklepowych,
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m,
- 11) w budynkach wieloklatkowych należy uwzględnić pionowe podziały segmentów elewacji, w sposób nawiązujący do szerokości historycznych kamienic,
- 12) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego, zlokalizowanego na działce,
  - b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
  - c) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- 13) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 35% na terenach oznaczonych symbolami MS1 do MS3, MS7, MS9,
  - b) 50% na terenach oznaczonych symbolami MS4, MS5, MS6, MS8,
- 14) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0.8 na terenach oznaczonych symbolami MS1 do MS3, MS7, MS9,
  - b) 1.3 na terenach oznaczonych symbolami MS4, MS5, MS6, MS8,
- 15) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.05,
- 16) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 30% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: MS1 do MS3, MS5 do MS7, MS9,
  - b) 15% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: MS4, MS8.
5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki, uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
    - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
    - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
    - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
    - d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a–c obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
    - e) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych przyulicznych,

f) przy wykonaniu nawierzchni parkingów i dojazdów obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych w tym stosowanie kostki z kamienia naturalnego, kostki betonowej; w części tylnej posesji dopuszcza się nawierzchnię żwirową,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

**§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone na rysunku planu symbolami ML1 do ML17, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe:

- a) budynki rekreacji indywidualnej,
- b) usługi turystyki,
- c) zabudowa mieszkaniowa na terenach oznaczonych symbolem ML1, ML2,

2) uzupełniające:

- a) urządzenia sportowe i rekreacyjne
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej służące obsłudze tego terenu.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale: 30° - 45°,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem ML1, ML2 - 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami ML3 do ML17 - 7m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie może przekroczyć 5 m,
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
  - a) 12 m na terenie oznaczonym symbolem ML1, ML2,
  - b) 9 m na terenie oznaczonym symbolem ML3 do ML17,
- 6) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:

- a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego na działce,
  - b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
  - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,3,
  - 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02
  - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej,
  - c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. c obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 17. 1.** Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **U1** do **U15**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) usługi turystyki na terenach oznaczonych symbolem U8, U9, U12,
  - c) usługi ponadpodstawowe na terenach oznaczonych symbolem U1, U3, U4, U5, U6, U7, U8, U9, U11,

d) na terenie oznaczonym symbolem U2:

- obsługa komunikacji, rozumiana jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, stacje paliw i miejsca obsługi pojazdów, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej,
- plac publiczny, z możliwością lokalizacji zorganizowanego targowiska, z dopuszczeniem lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych (kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe),

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolem U3, U6, U8, U10, U11, U12, U14, U15,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie oznaczonym symbolem U9,
- c) usługi publiczne na terenach oznaczonych symbolem U1, U3 do U15,
- d) teren lasu ograniczony do działki gruntu leśnego na terenie U9,
- e) parkingi terenowe,
- f) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 2, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na:

- a) budowie dróg, sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu,
- b) instalacji do magazynowania i dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych na terenie oznaczonym symbolem U2.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem U2 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
- 3) dla tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, o których mowa w ust.1 pkt 1 lit. d, obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań architektonicznych, nawiązujących do historycznej zabudowy miejscowości, ukształtowania dachów, użytych materiałów budowlanych,
- 4) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połąci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale: 30° - 45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 ppkt 5.2 i pkt 6 ppkt 6.5,
- 6) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 5 dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, wiaty, itp.,
- 7) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami: U1 do U4 – 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: U5 do U8, U10 do U15 – 11 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

- c) na terenie oznaczonym symbolem U9 – 15 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
- 30 m na terenach oznaczonych symbolami U3, U9 do U15,
  - 50 m na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U4 do U8,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- 35% na terenach oznaczonych symbolami U1 do U12, U15,
  - 60% na terenach oznaczonych symbolami U13, U14,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- 0.8 na terenach oznaczonych symbolami U1 do U6, U13, U14,
  - 0.6 na terenach oznaczonych symbolami U7 do U12, U15,
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.01,
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- 30% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: U8 do U12,
  - 20% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: U5 do U7, U13 do U15,
  - 10% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: U1 do U4.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
  - minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1200 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
    - minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
    - minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,
  - dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt. 1, 2 w przypadku:
    - gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
  - kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15.
5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
- część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
  - część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
    - obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
    - obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
  - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
  - c) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, b obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
  - e) na terenach oznaczonych symbolem U13, U14 do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych przyulicznych,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 18. 1.** Ustala się **tereny usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **UT1** do **UT3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi turystyki, na terenie oznaczonym symbolem UT1, UT2,
  - b) zabudowa mieszkaniowa na terenie oznaczonym symbolem UT1, ograniczona do istniejącego budynku przy ul. Kolejowej 22,
  - c) przystań kajakowa, pole biwakowe, camping, na terenie oznaczonym symbolem UT3,
  - d) budynki rekreacji indywidualnej na terenie oznaczonym symbolem UT2, UT3,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe na terenie oznaczonym symbolem UT1, UT2,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UT3 - usługi podstawowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu takie jak wypożyczalnia sprzętu, gastronomia itp.,
  - c) parkingi terenowe,
  - d) urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem UT1 dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym,
- 3) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,

- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem: UT1 – 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem: UT2 – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
    - c) na terenie oznaczonym symbolem: UT3 – 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
    - a) 18 m na terenie oznaczonym symbolem UT1, UT2,
    - b) 10 m na terenie oznaczonym symbolem UT3,
  - 7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
    - a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego na działce,
    - b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
  - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
    - a) 30% na terenie oznaczonym symbolem UT1,
    - b) 20% na terenie oznaczonym symbolem UT2, UT3,
  - 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
    - a) 0.5 na terenie oznaczonym symbolem UT1,
    - b) 0.3 na terenie oznaczonym symbolem UT2,
  - 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi:
    - a) 0.08 na terenie oznaczonym symbolem UT1,
    - b) 0 na terenach oznaczonych symbolem UT2, UT3,
  - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
    - a) 30% powierzchni działki na terenie oznaczonym symbolem UT1,
    - b) 70% powierzchni działki na terenie oznaczonym symbolem UT2, UT3,
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1200 m<sup>2</sup>,
  - 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
    - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,
  - 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15.
5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,

2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:

- a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
- b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
- b) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- c) 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej,
- d) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 19. 1.** Ustala się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP1, UP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - budynki użyteczności publicznej w zakresie kultu religijnego,

2) uzupełniające:

- a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym,
- b) obiekty małej architektury,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w obrębie terenu UP2 występują drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu; w stosunku do drzew pomnikowych obowiązują ustalenia dotyczące ochrony oraz zakazy, wynikające z decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny uznaje się za przestrzeń publiczną, dla których ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

- a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- b) zakazuje się umieszczania reklam,
- c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- d) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2) Obiekty, o których mowa w lit.a, b należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 35%.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.



7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 20. 1.** Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP3**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – memoriał miejsce pamięci,
- 2) uzupełniające:
  - a) pomniki, obiekty małej architektury,
  - b) parkingi terenowe lokalizowane na obrzeżach terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla którego ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
  - c) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie wolnostojących szyldów lub tablic informacyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektu,
  - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez,
  - e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację pojedynczego budynku związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu, który należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania dachów dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połąci dachowych, z wyłączeniem dachów płaskich,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 4) szerokość elewacji frontowej budynku nie może przekroczyć 25 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 0.03,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.05,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 90%.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 21. 1.** Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP4**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi ratownictwa pożarowego,

2) uzupełniające:

a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym,

b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, zwartym,

2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,

4) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m,

5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%,

6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.7,

7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.02,

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

a) 1 miejsce na 3 zatrudnionych,

b) 1 miejsce na jedno mieszkanie,

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 22. 1.** Ustala się **teren usług oświaty**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - usługi użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji,

2) uzupełniające:

a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,

- b) usługi służące do wykonywania funkcji biurowych, usługi sportu i rekreacji, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
- c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
- d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, zwartym,
- 2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych, naczółkowych lub wielospadowych,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 20°- 45°,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla wiat oraz dla elementów budynków, takich jak wykusze, przekrycia tarasów, itp.,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 70 m,
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 25%,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.8,
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.01,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 3000 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
- 2) w przypadku wystąpienia mieszkań towarzyszących należy dodatkowo zapewnić 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 23. 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **US1** do **US4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi sportu i rekreacji rozumiane, jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak place gier i zabaw, boiska, wraz z niezbędną infrastrukturą,
- b) zespół kąpieliska w tym: pływalnie, baseny, zbiorniki rekreacyjne, plaże, urządzenia do rekreacji i zabaw wodnych takie, jak pomosty, zjeżdżalnie, baseny, place gier i zabaw na terenie oznaczonym symbolem US3,
- c) strzelnica sportowa na terenie oznaczonym symbolem US4,

2) uzupełniające:

- a) pola biwakowe, campingi na terenie oznaczonym symbolem US3,
- b) nie więcej niż dwa budynki usługowe takie, jak gastronomia, wypożyczalnia sprzętu wodnego na terenie oznaczonym symbolem US2,
- c) parkingi terenowe,
- d) urządzenia towarzyszące i zieleń.

2. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- b) dopuszcza się umieszczania nośników reklamowych z zastrzeżeniem § 7. pkt 5 ppkt 5.9 oraz pkt 6 ppkt 6.9,
- c) na terenie oznaczonym symbolem US3 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez,
- d) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem US1, US2, US4 dopuszcza się lokalizację budynków związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, toalety),
- 3) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 45°, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 5 ppkt 5.2 i pkt 6 ppkt 6.5,
  - b) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 15° - 45°,
- 5) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych symbolem US1, US2, US4, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem US3 wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 50 m,

- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi
  - a) 10% na terenach oznaczonych symbolem US1, US2,
  - b) 20% na terenie oznaczonym symbolem US3,
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0.20 na terenach oznaczonych symbolem US1, US2,
  - b) 0.40 na terenie oznaczonym symbolem US3,
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenu oznaczonego symbolem US3 znajduje się w granicy obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 5 miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem US2, US4,
  - b) 10 miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem US1,
  - c) 30 miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem US3,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, b, c obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 24. 1.** Ustala się **tereny rolne**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** do **R14**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem R14,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie łąk, starorzeczy, terenów podmokłych,
- 2) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy obszarów wodno-błotnych,
- 3) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych - nieużytków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem R1, R2.
- 4) na terenie oznaczonym symbolem R14 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady 40 DJP.

3. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru występowania strefy ochrony ekspozycji E, na terenach oznaczonych symbolem R1, R2, R14 obowiązują dodatkowo następujące ograniczenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji zieleni wysokiej,
- 2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania dla terenu oznaczonego symbolem R14:

- 1) budynki zabudowy zagrodowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
  - b) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15m, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 45°,
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla wiat rolniczych,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,3,
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

5. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2 lit. a.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dla zabudowy zagrodowej należy zapewnić miejsca parkingowe (wliczając miejsca parkingowe w garażach) w ilości 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

8. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym, oznaczone na rysunku planu symbolem RM1 do RM8, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) uzupełniające – usługi agroturystyki, obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze tego terenu,
- 4) na terenach oznaczonych symbolem RM1, RM8 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady 30 DJP,
- 5) na terenach oznaczonych symbolem RM2 do RM7 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady 10 DJP.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $30^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 6 ppkt 6.5,
  - b) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale:  $20^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla wiat, szklarni oraz elementów budynków mieszkalnych takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; wysokość obiektów technologicznych, silosów nie może przekraczać 15 m,
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,4,
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 40% powierzchni działki na terenie oznaczonym symbolem RM1, RM3 do RM8,
  - b) 80% powierzchni działki na terenie oznaczonym symbolem RM2,

4. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:

- 1) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
- 2) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 26. 1. Ustala się **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i rybackich**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU1 do RU5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) budynki i urządzenia gospodarki rolnej,
- b) produkcja rolna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
- c) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) uzupełniające:

- a) stawy hodowlane na terenie oznaczonym symbolem RU4, RU5,
- b) parkingi terenowe,
- c) usługi agroturystyki,
- d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt. 3, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej,
- 4) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej do obsady 10 DJP,
- 5) wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
  - b) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 45°,
- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla wiat, szklarni oraz elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; wysokość obiektów technologicznych, silosów nie może przekraczać 15 m,
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m (nie dotyczy obiektów szklarni),
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.4,
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,02
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni działki.



4. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych - część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:

- 1) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
- 2) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 3 miejsca na każde gospodarstwo,
  - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 27. 1. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych i usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem P1 do P4, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe,
  - c) tartak, stolarnia na terenie oznaczonym symbolem P2,
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty socjalne i administracyjne,
  - b) mieszkania towarzyszące w istniejącym budynku mieszkalno-biurowym na terenie oznaczonym symbolem P2,
  - c) parkingi terenowe,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) realizacja planowanego zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolem P3, P4 - jedynie po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, która wykaże brak znacząco negatywnego wpływu na przyrodę Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 45°,

- b) na terenie oznaczonym symbolem P2 dopuszcza się dachy płaskie,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
  - a) trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem P2 wysokość obiektów technologicznych nie może przekraczać 20 m,
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 50 m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,6,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji przy zachowaniu następujących parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15.

5. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenu oznaczonego symbolem P2 znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc postojowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy w zakładach produkcyjnych,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
  - c) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
  - d) 1 miejsce na jedno mieszkanie towarzyszące,
  - e) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, b obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 28. 1.** Wyznacza się teren **powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego** – złoża piasków kwarcowych „Sułów”, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - eksploatacja złoża piasków.
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty związane z działalnością wydobywczą,
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dachy płaskie, strome dwu lub wielospadowe,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych,
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 5%,
- 4) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.1,
- 5) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,0002,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki,
- 7) ustala się zakaz gromadzenia i składowania odpadów komunalnych na terenie wyrobiska poeksploatacyjnego,
- 8) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopalin,
- 9) należy zapobiegać szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwać jej ewentualne skutki.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenu znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc postojowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy w zakładzie produkcyjnym,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 29. 1.** Ustala się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP1**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zieleń urządzona rozumiana, jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym,
  - b) funkcja mieszkaniowa ograniczona do budynku pałacu z wyłączeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego,
  - c) administracja, siedziby firm, funkcje wystawienniczo-konferencyjne, usługi nieuciążliwe, usługi turystyki ograniczone do budynku pałacu,
  - d) staw, łąki i pastwiska, ogrody, sady,
- 2) uzupełniające:
  - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) rowy melioracyjne, rowy zasilające stawy,
  - c) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
  - d) parkingi terenowe lokalizowane na obrzeżach terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
  - e) obiekty i urządzenia towarzyszące.

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

- 1) teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

- a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
  - c) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7. pkt 5 ppkt 5.9,
  - d) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez,
  - e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Obiekty, o których mowa w lit. a-c należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – teren parku i pałacu wpisany jest do rejestru zabytków oraz znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których obowiązują ustalenia określone w § 7 pkt 1 i 5.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 30. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP2** do **ZP8**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleni urządzona rozumiana, jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym,
- 2) uzupełniające:
  - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) zbiorniki rekreacyjne, ozdobne, ciekі wodne, strumienie, kaskady wodne, plaże,
  - c) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) parkingi terenowe lokalizowane na obrzeżach terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny oznaczone symbolami ZP2, ZP4, ZP6, ZP7, ZP8 uznaje się jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla których obowiązują następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
  - c) dopuszcza się umieszczania nośników reklamowych z zastrzeżeniem § 7. pkt 6 ppkt 6.9,

- d) na terenach oznaczonych symbolem ZP2, ZP7 dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez,
- e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2) Obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenu oznaczonego symbolem ZP7 znajduje się w granicy obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem ZP8 na zbiornik przeciwpożarowy,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 31. 1. Ustala się teren ogrodów działkowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ogrody działkowe, przez co rozumie się zaplanowane i urządzone tereny zieleni oraz obiekty służące do prowadzenia upraw ogrodnich i wypoczynku, takie jak altany działkowe,
- 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację altan działkowych,
- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m,

3. ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych,
- 2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc parkingowych oraz miejsc parkingowych na terenie KS3,
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 32. 1. Ustala się tereny lasów i dolesień**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1** do **ZL18**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) tereny lasów,

b) dolesienia na terenie oznaczonym symbolem ZL9, ZL18,

2) uzupełniające:

- a) obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) parkingi leśne, urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:

- 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połąci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 33. 1.** Ustala się **tereny zieleni łąkowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZŁ1** do **ZŁ22**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zieleń łąkowa, zakrzewienia i zadrzewienia, łąki i pastwiska wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
- 2) uzupełniające:
  - a) ścieżki spacerowe, obiekty małej architektury,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi transportu rolnego, urządzenia wodne.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie łąk, starorzeczy, terenów podmokłych,
- 2) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy obszarów wodno-błotnych,
- 3) obowiązuje utrzymanie kształtu cieków wodnych i stawów,
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - przy lokalizacji obiektów małej architektury należy stosować jednolite rozwiązania architektoniczne i użyte materiały budowlane, obowiązuje staranne wkomponowanie w istniejącą zieleń,

4. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%

**§ 34.** 1. Ustala się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - cmentarz, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych,
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
- 2) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc parkingowych oraz miejsc parkingowych na terenie KS3,
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, 2, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%

**§ 35.** 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1** do **WS24**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekі naturalne, kanały, jeziora i inne zbiorniki wodne wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi, groblami,
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
  - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
  - c) urządzenia wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie łąk, starorzeczy, terenów podmokłych,
- 2) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy obszarów wodno-błotnych,
- 3) obowiązuje utrzymanie kształtu cieków wodnych i stawów.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 36.** 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS25, WS26, WS27**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody płynące – rzeka Barycz, wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi, groblami,
- 2) uzupełniające:
  - a) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
  - b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zachowanie łąk, starorzeczy, terenów podmokłych,
- 2) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy obszarów wodno-błotnych,
- 3) obowiązuje utrzymanie kształtu cieku.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód płynących i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 37.** 1. Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG1**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga główna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439 w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren drogi publicznej uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- 1) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,



- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych z zastrzeżeniem § 7 pkt 5 ppkt 5.9 oraz pkt 6 ppkt 6.9,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 30 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w obecnym stanie władania,
- 2) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy; lokalizacja nowych zjazdów i skrzyżowań, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 5) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 38.1.** Ustala się tereny **rezerwy terenowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG2, KDG3, KDG4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – rezerwa terenu pod drogę główną – obejście Sułowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 439.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

3. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:

- 1) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
- 2) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 35 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji uzbrojenia technicznego, trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 3) teren nie pełni funkcji obsługi terenów przyległych;

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 39. 1.** Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDz1, KDz2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, w ciągu drogi powiatowej nr 1400 D, w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- 1) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenie zabudowanym z zastrzeżeniem § 7. pkt 5 ppkt 5.9 oraz w pkt 6 ppkt 6.9,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenu oznaczonego symbolem KDz2, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenu oznaczonego symbolem KDz2 znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- 4) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 40. 1.** Ustala się teren **drogi publicznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD1**, dla której obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga lokalna, w ciągu drogi powiatowej nr 1401 D, w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren drogi publicznej uznaje się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązują:

- 1) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenie zabudowanym,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 15 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 41. 1. Ustala się tereny dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd1** do **KDd29**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązują:

- 1) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na terenie zabudowanym z zastrzeżeniem § 7. pkt 5 ppkt 5.9 oraz pkt 6 ppkt 6.9,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) 15 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem KDd1, KDd8, KDd10, KDd27, KDd7,
  - b) 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem KDd3, KDd5, KDd6, KDd15, KDd19, KDd20, KDd23,
  - c) 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem KDd4, KDd9, KDd11, KDd12, KDd14, KDd16, KDd17, KDd18, KDd21, KDd22, KDd24, KDd26, KDd28, KDd29,
  - d) 9 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem KDd7,
  - e) 6 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem KDd2,
  - f) 5 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem KDd25,
- 2) minimalna szerokość pasa drogowego na terenie oznaczonym symbolem KDd13 wynosi 12 m,
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno - inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 4) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 5) na terenie oznaczonym symbolem KDd13 dopuszcza się w obrębie chodników organizowanie letnich ogródków kawiarnianych wyłącznie, jako przedłużenie sal konsumpcyjnych lokali gastronomicznych,
- 6) na terenie oznaczonym symbolem KDd7 obowiązuje zachowanie trasy zlikwidowanej kolei wąskotorowej, jako rezerwy terenowej pod odbudowę tej kolei dla celów turystycznych lub pod urządzenie szlaku rowerowego, bądź pieszego.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 42.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw1 do KDw17**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca połączenie do drogi publicznej.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) 15 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem KDw5, KDw8,
  - b) 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem KDw10,
  - c) 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem KDw6, KDw7, KDw11, KDw12, KDw13, KDw14, KDw15, KDw16,
  - d) 8 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem KDw1, KDw2, KDw3, KDw4, KDw9, KDw17,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
- 4) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 43. 1. Ustala się **tereny ciągów pieszych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kp1** do **Kp9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren komunikacji pieszej,
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące, zieleni ozdobna,
  - b) łąki, zadrzewienia na terenach oznaczonych symbolem Kp5 do Kp8.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem Kp1 do Kp3, Kp9 uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:

- 1) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
- 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1, 2 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru ciągu pieszego i potrzeb.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) 8 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie Kp1,
  - b) 6 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie Kp2,
  - c) 5 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie Kp4, Kp6,
  - d) 4 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie Kp3, Kp5, Kp7, Kp8,
  - e) 3 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenie Kp9,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszego, oznaczonego symbolem Kp2, jako dojazdu do posesji,
- 3) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 44.** 1. Ustala się **tereny obsługi komunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KS1** do **KS4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - parkingi terenowe,
- 2) uzupełniające:
  - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji, obiekty małej architektury,
  - b) urządzenia kolei wąskotorowej wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie oznaczonym symbolem KS4,
  - c) szlak rowerowy na terenie oznaczonym symbolem KS4,
  - d) urządzenia towarzyszące, zieleń.

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

- 1) tereny uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

- b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
- c) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych,
- d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych, obiektów handlowo-usługowych,
- e) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2) Obiekty, o których mowa w lit. a-c należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenu oznaczonego symbolem KS1 znajduje się w granicy obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni terenu,
- 3) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 4) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem KS1 należy uwzględnić ciąg pieszy łączący drogę dojazdową KDd23 z ciągiem pieszym Kp3.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 45.** 1. Ustala się **teren urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) uzupełniające – urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności scalania i podziału.

3. Zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych część terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 46.** 1. Ustala się **teren oczyszczalni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **K1**, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe – oczyszczalnia ścieków, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z oczyszczaniem ścieków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniające - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania dachów obowiązuje stosowanie dachów stromych o symetrycznym układzie połączeń, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale: 20° - 45°,

- 3) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 2 dla obiektów takich jak: wiaty i obiekty technologiczne.
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9m,
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m,
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%,
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.4,
- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.03,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tego terenu wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) teren zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1% - w całości, Q10% - w części), na których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 2) teren znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

**§ 47. 1. Ustala się teren urządzeń kanalizacji** - przepompownia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **K2**, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:

- 1) podstawowe – przepompownia ścieków,
- 2) uzupełniające - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obiekt należy umieścić pod ziemią,
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 48.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Milicz.



§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Milicz.

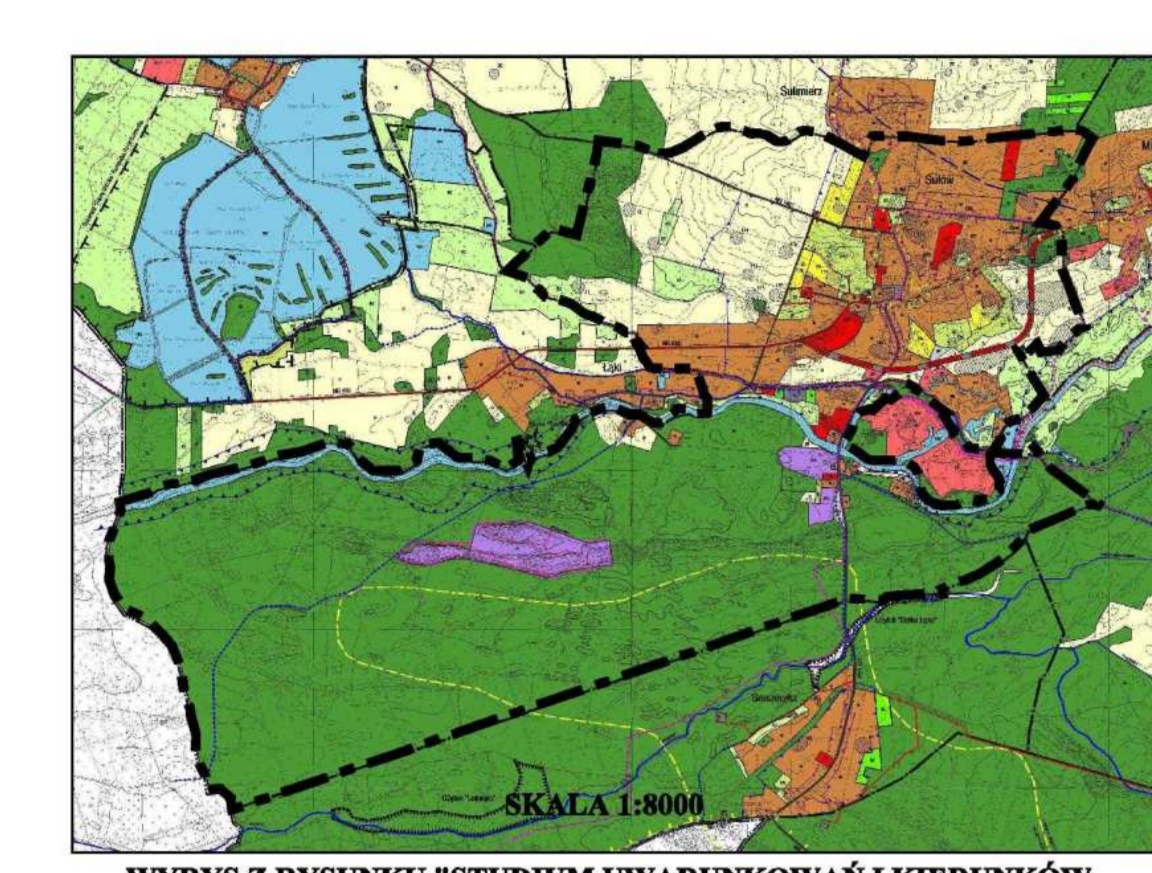
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Miliczu:  
*H. Smolińska*

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI SUŁÓW RYSUNEK PLANU SKALA 1:2000

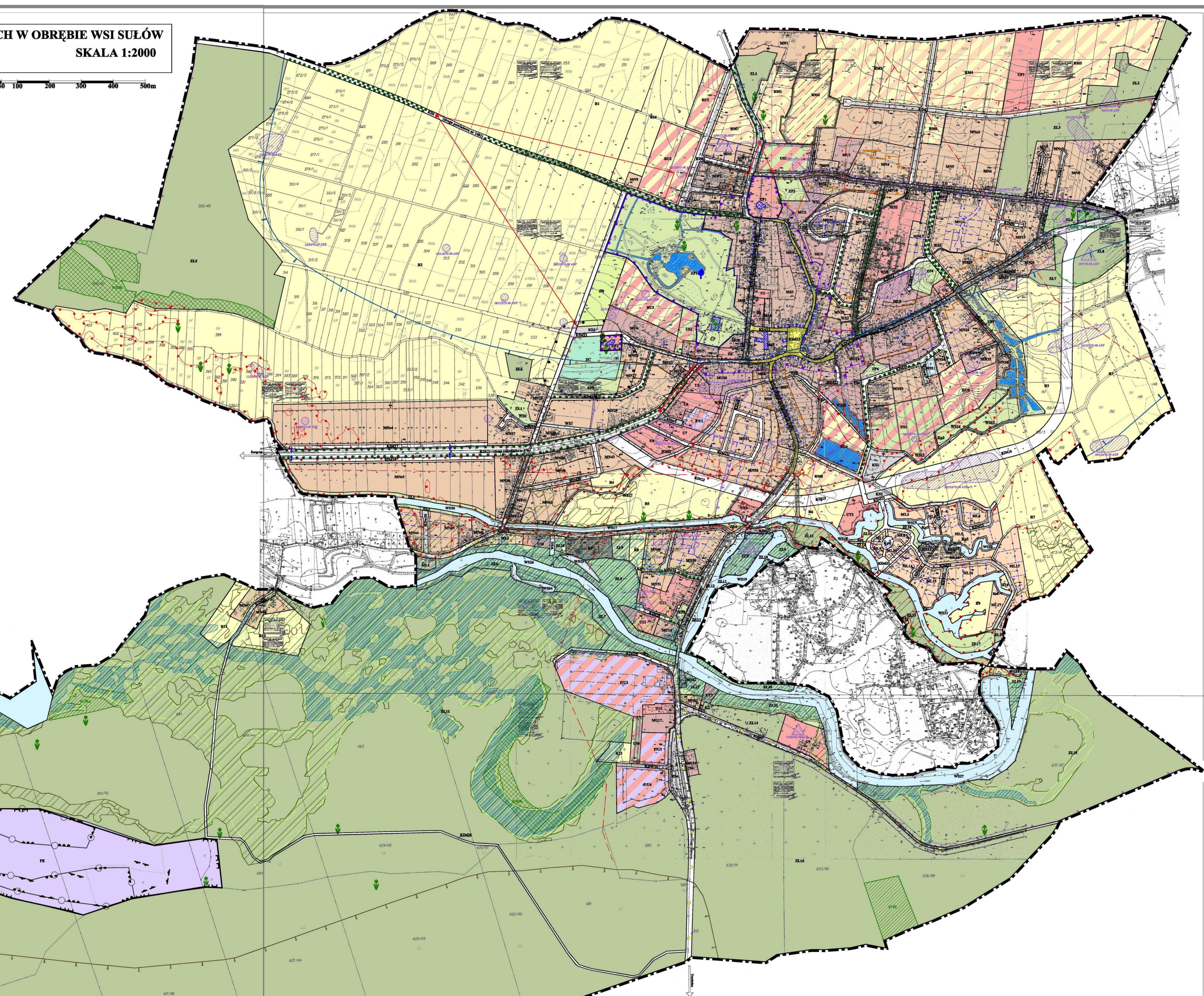
ZALĄCZNIK GRAFICZNY DO UCHWAŁY  
RADY MIEJSKIEJ W MILICZU  
NR XXVIII/174/2016  
Z DNIA 31 MAJA 2016 r.



LEGENDA	
	Linie granic administracyjnych
	Linie granic katastralnych
	Wody powierzchniowe i podziemne
	Przeznaczenia terenów zielonych
	Przeznaczenia terenów rolniczych
	Przeznaczenia terenów leśnych
	Przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej
	Przeznaczenia terenów zabudowy usługowej
	Przeznaczenia terenów zabudowy przemysłowej
	Przeznaczenia terenów zabudowy użyteczności publicznej
	Przeznaczenia terenów infrastruktury
	Przeznaczenia terenów o znaczeniu historycznym, kulturowym i przyrodniczym
	Przeznaczenia terenów o innych szczególnych przeznaczeniach

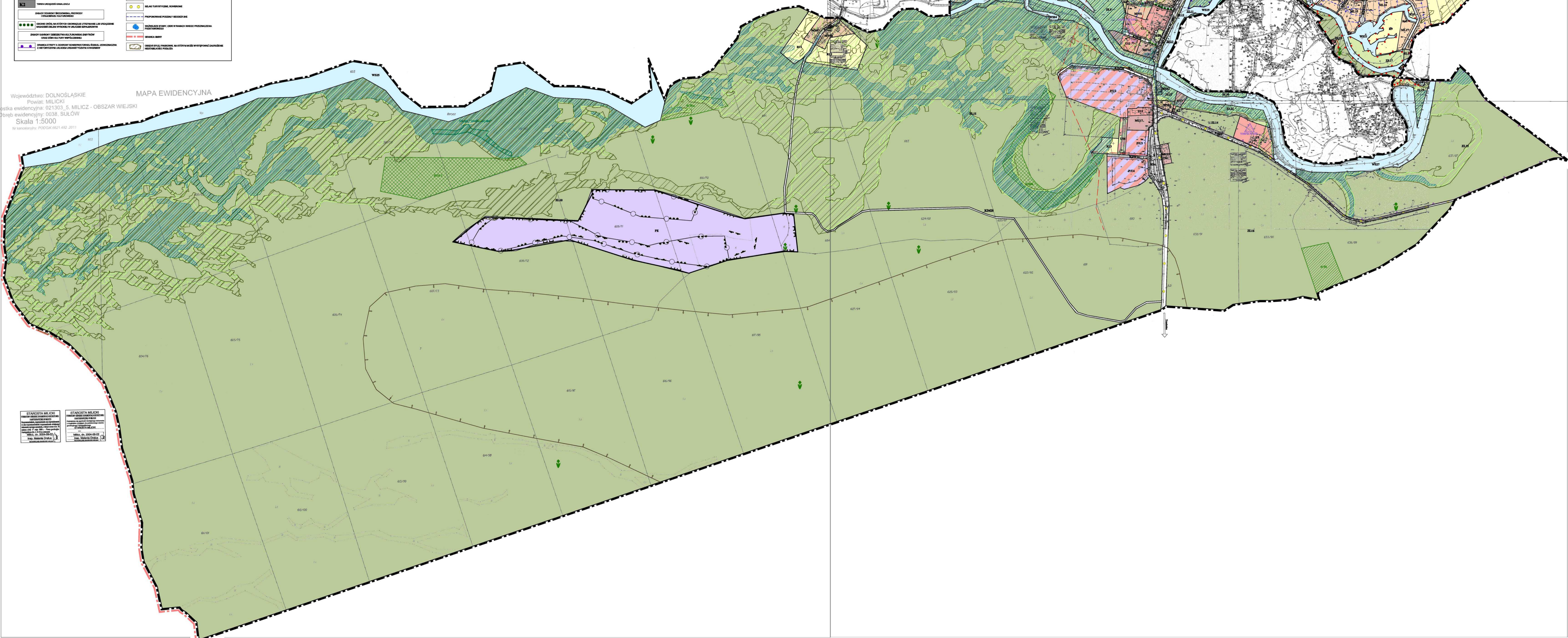


WYKRYŚLAK RYSUNKU "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MILICZ" PRZYJĄTEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/174/2016 RADY MIEJSKIEJ W MILICZU Z DNIA 14 LIPCA 2016 R.



Województwo: DOLNOŚLĄSKIE  
Powiat: MILICKI  
Gmina: MILICZ  
Obszar ewidencyjny: 0038. SUŁÓW  
Skala: 1:5000  
Wersja: 01/2016

#### MAPA EWIDENCYJNA



CIĄGŁOŚĆ NR 0038  
MILICZ  
SUŁÓW

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/174/2016  
Burmistrza Gminy Milicz  
z dnia 31 maja 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów.**

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 ze zm.), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:*

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą.

§ 2. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów, złożone zostały następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca przeznaczenia części działki nr 31/6 pod zabudowę jednorodziną ekstensywną – wnosi o przeznaczenie działki w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. (Poz. 1.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 2) uwaga dotycząca
  - a) przeznaczenia działki nr ewid. 501 pod teren zabudowy letniskowej. (Poz. 2.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
  - b) przeznaczenia działki nr ewid. 154 jako teren komunikacji samochodowej – stacja paliw, stacja obsługi samochodów, serwis ze zjazdem z obwodnicy na włączanie i wyłączanie do ruchu w obu kierunkach lub przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną (Poz. 2.2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 3) uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr ewid. 32/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. (Poz. 3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 4) uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr ewid. 29/4 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. (Poz. 4 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 5) uwaga dotycząca:
  - a) niewłaściwego prowadzenia procedur planistycznych sporządzanego planu miejscowego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Projekt planu nie powinien być sporządzany równoległe ze Studium. Nie wiadomo czy ustalenia planu są dostosowane do sporządzanego Studium czy też ustalenia Studium są dostosowywane do planu),
  - b) nie uwzględnienia ograniczeń wynikających z utworzenia parku krajobrazowego „Dolina Baryczy” (Rozp. Wojewody Dolnośląskiego z dn. 28 marca 2007r.), gdzie głównym celem ochrony jest zachowanie doliny rzeki Baryczy wraz z łąkami, starorzeczami i terenami podmokłymi. Wyznaczone tereny zabudowy znajdują się w oddaleniu od zwartej zabudowy wsi Sułów,
  - c) pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNe4 i MNe5,
  - d) zachowania struktury hydrograficznej na terenie objętym planem wraz z łąkami, wraz z łąkami, starorzeczami i terenami podmokłymi; wprowadzenie zakazu likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych oraz wprowadzenie nakazu utrzymania w niezmiennym kształcie cieków wodnych i stawów,
  - e) wprowadzenia zakazu lokalizowania reklam wolnostojących,

- f) dopuszczenia korzystania z własnych ujęć wody do czasu wykonania sieci wodociągowej,
- g) zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 70% pow. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 40% zabudowy usługowej, 25% zabudowy przemysłowej;  
(Poz. 5.1 – 5.7 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 6) uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 367/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową. (Poz. 6 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 7) uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 700 pod budownictwo mieszkaniowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi. (Poz. 7 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza);
- 8) uwaga dotycząca wprowadzenia zakazu:
  - a) grodzienia posesji ogrodzeniami z elementów pełnych prefabrykowanych oraz wyższych niż 1,8 m,
  - b) zakazu lokalizacji stojących reklam i bilbordów;(Poz. 8.1 i 8.2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Burmistrza).

**§ 3.** Burmistrz Gminy Milicz, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając uwagi, o których mowa w § 2. pkt 1-8. Jednocześnie skierował odrzucone uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

**§ 4.** Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska w Miliczu postanawia:

- 1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 1, dotyczącą przeznaczenia działki nr 31/6 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ustalenia planu zakładają strefowanie funkcji i gęstości zabudowy oraz są zgodne z dokumentem Studium. Dlatego wzdłuż ulicy Polnej wprowadzona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, głębiej pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej i na gruntach ornych, najbardziej oddalonych oraz o wyższej klasie bonitacyjnej - zabudowa zagrodowa. Strefowanie gęstości zabudowy zostało wprowadzone ze względu na oddalenie działek od intensywnej zabudowy wsi Sułów oraz wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru. Z tych względów wskazane jest sytuowanie na obrzeżach wsi zabudowy ekstensywnej z większą ilością zieleni.
- 2) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 2, dotyczącą:
  - a) przeznaczenia działki nr ewid. 501 pod teren zabudowy letniskowej. Przedmiotowa działka jest terenem wilgotnym łąkowym, położona w bezpośrednim sąsiedztwie kanału Młynówki i starorzeczy, obrosniętych drzewostanem, mającym charakter niewielkich skrawków lasu łęgowego. Ma on także znaczenie, jako korytarz ekologiczny zlokalizowany w strefie doliny rzecznej. Zgodnie z Rozp. Wojewody Dolnośląskiego z dn. 28 marca 2007r., w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - głównym celem ochrony jest zachowanie doliny rzeki Baryczy wraz z łąkami, starorzeczami i terenami podmokłymi. Dlatego w planie postanowiono nie poszerzać terenów zabudowy rekreacji indywidualnej w tym kierunku, za wyjątkiem tych enklaw zabudowy, które zostały wyznaczone na podstawie wcześniejszych dokumentów planistycznych. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
  - b) przeznaczenia działki nr ewid. 154 pod teren komunikacji samochodowej – stacja paliw, stacja obsługi samochodów, serwis ze zjazdem z obwodnicy na włączanie i wyłączanie do ruchu w obu kierunkach lub przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jedno- lub wielorodzinną. W projekcie planu nie było możliwości zapewnienia nowego, bezpośredniego włączenia z projektowanej drogi głównej. Zgodnie z przepisami odrębnymi, ilość i usytuowanie zjazdów z drogi klasy głównej powinna być nie mniejsza niż 800m na terenach niezabudowanych i 500m na terenach zabudowanych. Wnioskowany zjazd nie spełniałby obu warunków. Dodatkowo działka jest położona w oddaleniu od istniejącej zabudowy – przeznaczenie jej pod teren stacji paliw lub alternatywnie pod zabudowę mieszkaniową, powodowałoby rozpraszanie zabudowy, co jest szczególnie niepożądane w obszarach cennych przyrodniczo. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.

- 3) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 3, dotyczącą przeznaczenia działki nr ewid. 32/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działka została przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną ekstensywną). Ustalenia planu zakładają strefowanie funkcji i gęstości zabudowy oraz są zgodne z dokumentem Studium. Dlatego wzdłuż ulicy Polnej wprowadzona została zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną, głębiej pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Strefowanie gęstości zabudowy zostało wprowadzone z powodów oddalenia działek od intensywnej zabudowy wsi Sułów oraz wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru.
- 4) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 4, dotyczącą przeznaczenia w całości działki nr ewid. 29/4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działka została przeznaczona w części pod zabudowę zagrodową). Przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej pod funkcje zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej wiązałoby się z koniecznością uzyskania do planu zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (grunty w tej części należą do III klasy bonitacyjnej). Zarówno na podstawie obecnego planu jak i w projektowanym planie wyznaczono bardzo dużą ilość nowych terenów mieszkaniowych i nie ma potrzeby wydzielania kolejnych, kosztem gruntów chronionych (które rzadko występują na tym obszarze). Dodatkowo grunty te nie są uzbrojone. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
- 5) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 5, dotyczącą:

- a) niewłaściwego prowadzenia procedur planistycznych sporządzanego planu miejscowego i Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (projekt planu nie powinien być sporządzany równoległe ze Studium, nie wiadomo czy ustalenia planu są dostosowane do sporządzanego Studium czy też ustalenia Studium są dostosowywane do planu).

W związku z brakiem aktualności obecnego Studium, Rada Miejska w Miliczu Uchwałą nr XXXIII/187/09 z dn. 2 kwietnia 2009r. przystąpiła do sporządzenia zmiany studium. Procedura sporządzenia Studium oraz jego problematyka dla obszaru Gminy Milicz jest bardzo złożona i powoduje, że czas sporządzenia dokumentu w praktyce trwa kilka lat. Podobnie sytuacja wygląda przy sporządzaniu skomplikowanych planów miejscowych. Przewidziano, że czas sporządzania planu miejscowego dla obrębu Sułów może znacznie przekroczyć okres 1 a nawet 2 lat. Dlatego w celu skrócenia czasu oczekiwania na oba dokumenty, postanowiono sporządzać projekt planu za nowym dokumentem Studium. W tym celu przystąpiono do sporządzenia planu w odstępie ponad rok od uchwały inicjującej sporządzanie Studium (uchwała Nr LVI/300/10 z dnia 9 listopada 2010r.). Dopiero, gdy zostały określone uwarunkowania i kierunki polityki przestrzennej w Studium, przystąpiono do formułowania ustaleń planu. Rozwiązania planu miejscowego bazują i są w pełni zgodne z rozwiązaniami zaprojektowanymi w Studium. Procedura sporządzania planu jest prowadzona zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

- b) nie uwzględnienia ograniczeń wynikających z utworzenia parku krajobrazowego „Dolina Baryczy” (Rozp. Wojewody Dolnośląskiego z dn. 28 marca 2007r.). Wieś Sułów posiada walory miejscowości turystycznej, gdzie jest zapotrzebowanie na tereny pod obiekty turystyki i rekreacji. Wymienione tereny zostały zaprojektowane na gruntach ornych i łąk w pobliżu funkcjonujących od kilkudziesięciu lat tzw. ośrodków wczasowych przy ul. Leśnej. Uwzględniają one istniejącą sieć hydrograficzną – nie zmieniając jej kształtu i nie ingerując w linię brzegową cieków. Większość wymienionych terenów – UT2, ML3, ML4, ML5, ML7, ML8, ML9, ML10, ML14, ML15, ML13, ML17, KDd23, Kp5, Kp6 zostało wyznaczone na podstawie wcześniej sporządzonych i uchwalonych planów miejscowych (Uchwał Rady Miejskiej w Miliczu: Nr L/311/98 z dnia 16 czerwca 1998r., Nr XXXI/266/02 z dnia 14 lutego 2002r., Nr XVI/128/04 z dnia 12 lutego 2004r.). Odnośnie tych terenów w projekcie planu zachowano ustalenia z poprzednich planów. Ponieważ tworzą one wszystkie dwie osobne enklawy obiektów rekreacji indywidualnej, w projekcie planu, zgodnie ze złożonymi wnioskami zdecydowano się na ich połączenie. Dlatego tereny ML5, ML6, ML15, ML16 spajają je ze sobą. Reasumując, ustalenia planu nie wprowadzają jakichś dużych zmian na tym obszarze, a jedynie zachowują wcześniej wyznaczone tereny i w niewielkim stopniu uzupełniają projektowaną zabudowę. Projektowane ciągi piesze lokalizowane wzdłuż brzegów cieków wodnych, w swoim przeznaczeniu uwzględniają występowanie zadrzewień i łąk.

- c) pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNe5 i MNe6. Miejscowość Sułów dynamicznie rozbudowuje się w kierunkach północnym (rejon ul. Polnej) i zachodnim. W tej części wsi brakuje nowych terenów mieszkaniowych. Do planu wpłynęło bardzo dużo wniosków o przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod zabudowę jednorodziną. Dlatego w planie zdecydowano się na wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, wzdłuż drogi wyjazdowej z Sułowa. Ze względu na przyrodnicze walory miejscowości zdecydowano się na lokalizację w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej z dużą ilością zieleni. Grunty orne, na których zaprojektowano zabudowę są niskiej klasy bonitacyjnej, w części nieuprawiane. Projektowana zabudowa jest oddzielona od wsi Łąki poprzez kanał Młynówki ze starodrzewem i nie powinien zaburzyć jej ruralnego układu łańcuchowego oraz jest zgodna z dokumentem Studium.
- d) zachowania struktury hydrograficznej na terenie objętym planem wraz z łąkami. Uwagę uznano w części za nieuwzględnioną wobec terenów, o których mowa w lit.b uwag. Na tych terenach występują grunty orne oraz miejscami łąki, które zostaną przekształcone pod tereny zabudowy rekreacji indywidualnej.
- e) wprowadzenia zakazu lokalizowania reklam wolnostojących. W tekście planu znajdują się zapisy określające zasady i ograniczenia lokalizowania nośników reklamowych. Dotyczą one terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej oraz przestrzeni publicznej. Zostały one wprowadzone w celu dostosowania tych elementów do historycznej części miejscowości oraz uniknięcia przypadków niewłaściwego, agresywnego ich stosowania. Całkowity zakaz stosowania reklam wolnostojących byłby na obszarze całej miejscowości rozwiązaniem wysoce restrykcyjnym.
- f) dopuszczenia korzystania z własnych ujęć wody do czasu wykonania sieci wodociągowej. W planie są już zapisy dopuszczające korzystanie z własnych ujęć wody - w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej. Jest to bezpieczniejszy zapis, ponieważ może zaistnieć wyjątkowa sytuacja, gdy pomimo wybudowania sieci wodociągowej z nieprzewidzianych wcześniej przyczyn nie będzie możliwości technicznych podłączenia do sieci.
- g) zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 70% pow. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, do 40% zabudowy usługowej, 25% zabudowy przemysłowej. Na większości terenach (z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej), wnioskowane minimalne wartości powierzchni biologicznie czynnej są niemożliwe do osiągnięcia na większości zainwestowanych już działek. Sułów jest miejscowością o charakterze miejskim, gdzie przeważa gęsta zabudowa na niewielkich działkach. Dlatego w planie zastosowano możliwie najwyższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania oraz do przewidywanej wielkości nowych działek.
- 6) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 6, dotyczącą przeznaczenia działki nr 367/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zagrodową. W sąsiedztwie przedmiotowej działki został wyznaczony w planie duży obszarowo teren zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej, który wraz z innymi wyznaczonymi nowymi terenami mieszkaniowymi w pełni zaspokaja potrzeby budowlane rozwijającej się miejscowości. Uwzględnienie uwagi byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
- 7) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 7, dotyczącą zmiany przeznaczenia działki nr 700 pod budownictwo mieszkaniowe zabudowane budynkami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi.
- Działkę przeznaczono w planie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zgodnie ze stanem faktycznym. Natomiast postanowiono nie przeznaczać działki tylko pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną (MN/MW). Taki zapis umożliwiłby lokalizację na przedmiotowej działce nowych budynków wielorodzinnych, co byłoby niekorzystne, ponieważ w okolicy tego typu budynki nie występują (poza istniejącym budynkiem wielorodzinnym adaptowanym po budynku dawnej stacji kolei wąskotorowej). Kolejnym problemem jest położenie działki w sąsiedztwie zakładu drzewnego, co związane jest z uciążliwością, szczególnie akustyczną. W przypadku określenia dla terenu dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – najprawdopodobniej nie byłyby one możliwe do spełnienia w praktyce. Uwzględnienie uwagi w takiej postaci byłoby również niezgodne z dokumentem Studium.
- 8) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 8, dotyczącą:

- a) wprowadzenia zakazu grodzenia posesji ogrodzeniami z elementów pełnych prefabrykowanych oraz wyższych niż 1,8m. Zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych na obszarze wszystkich działek objętych wyłożeniem byłby rozwiązaniem zbyt restrykcyjnym oraz tylko częściowym – na pozostałych działkach, które nie były objęte ponownym wyłożeniem, wciąż pozostałyby zapisy dopuszczające tego typu ogrodzenia. Tego typu ogrodzenia są trwałe i tanie, zaś część działek znajduje się w miejscach osłoniętych, w oddaleniu od historycznej części miejscowości, w których względy estetyki nie mają już tak dużego znaczenia.
- b) zakazu lokalizacji stojących reklam i billboardów. Całkowity zakaz stosowania reklam wolnostojących byłby na obszarze wszystkich działek rozwiązaniem wysoce restrykcyjnym.

§ 5. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza została załączona do dokumentacji formalno-prawnej planu.

§ 6. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/174/2016  
Burmistrza Gminy Milicz  
z dnia 31 maja 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zm.), Rada Miejska w Miliczu rozstrzyga, co następuje:*

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Sułów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie dróg i zagospodarowaniu pozostałych terenów pasa drogowego o długości ok. 3925 m;
- 2) koszty nabycia gruntów pod drogi gminne;
- 3) budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 4050 m.

**§ 2.** 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy;
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Kredyty bankowe;
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania powierza się Burmistrzowi Gminy Milicz.