



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 maja 2017 r.

Poz. 2323

UCHWAŁA NR XXXI/230/17 RADY GMINY ŁAGIEWNIKI

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie – część B

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778, ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXVI/197/13 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie, zmienionej uchwałami: nr LII/328/14 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 17 czerwca 2014 r., nr V/33/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 26 marca 2015 r. i nr VII/60/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 16 czerwca 2015 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki przyjętego uchwałą Rady Gminy Łagiewniki nr XX/90/11 z dnia 29 grudnia 2011 r., Rada Gminy Łagiewniki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie – część B, zwane dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje tereny położone w obrębie wsi Łagiewniki.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2 000 stanowiącym załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak występowania lub brak potrzeby takich ustaleń:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeb w tym zakresie;

§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy obserwacji archeologicznej „OW”;
- 6) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ochronnej terenu zamkniętego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu;

3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem porządkowym oraz symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym lub funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, niezabudowane tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej budynków znajdujących się na działce;
- 8) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, z wyłączeniem usług w zakresie: handlu paliwami, komisowego handlu pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), przetwórstwa drewna (stolarnie, tartaki) i kamieniarstwa (obróbka kamienia);
- 10) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód;

- 11) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 12) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MW/U;
- 5) zabudowa usługowo-mieszkaniowa – oznaczona symbolem U/M;
- 6) zabudowa usługowa – oznaczone symbolem U;
- 7) obsługa rolnictwa - oznaczona symbolem RU;
- 8) obsługa rolnictwa i zabudowa zagrodowa - oznaczona symbolem RU/RM;
- 9) zabudowa produkcyjno-usługowa – oznaczone symbolem P/U;
- 10) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 11) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 12) komunikacja kolejowa - oznaczone symbolem KK;
- 13) drogi lokalne - oznaczone symbolem KDL;
- 14) drogi dojazdowe - oznaczone symbolem KDD;
- 15) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 16) droga gospodarcza transportu rolnego - oznaczona symbolem KDg.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) budynek dawnego *Pogotowia Energetycznego* – ul. *Jedności Narodowej 30*,
 - b) budynek transformatora w zespole dawnego *Pogotowia Energetycznego* – ul. *Jedności Narodowej 30*;
 - c) budynek dworca kolejowego – ul. Kolejowa 2,
 - d) budynek WC w zespole dworca kolejowego – ul. Kolejowa 2,
 - e) magazyn dróżnika w zespole dworca kolejowego – ul. Kolejowa 2;
 - 2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - b) należy stosować pokrycia dachów dachówką w kolorze ceglastym lub grafitowym, matowym;

- c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- e) w przypadku dopuszczalności przebiccia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- f) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych z PCV typu „sidding”;
- g) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
- h) na wyeksponowanych elewacjach frontowych ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych).

3. Ustala się ze względu na położenie w granicach zabytkowego układu ruralistycznego wsi Łagiewniki, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, strefę ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) obiekty o walorach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
- 4) nowa zabudowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej w zakresie użytego materiału elewacyjnego i pokrycia dachów.

4. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” w granicach oznaczonych na rysunku planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) 6/211/86-26 AZP – ślad osadnictwa (średniowiecze), osada (wczesne średniowiecze – XIII w.), osada (kultura przeworska, OWR), ślad osadnictwa (pradzieje),
 - b) 10/213/86-26 AZP – ślad osadnictwa (średniowiecze), osada (wczesne średniowiecze – XIII w.), osada (kultura łużycka, ep.brązu IV-V),
 - c) 37/226/86-26 AZP – ślad osadnictwa (średniowiecze), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze – XIII w.), ślad osadnictwa (pradzieje),
- 2) w obrębie ww stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem.

6. W granicach obszaru objętego planem ustala się ochronę zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §27 i §28 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych i informacyjnych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - a) w granicach terenów MN: 900 m²,
 - b) w granicach terenów MW: 1000 m²,
 - c) w granicach terenów MN/U: 1000 m²,
 - d) w granicach terenów MW/U: 1000 m²,
 - e) w granicach terenów U/M: 1000 m²,
 - f) w granicach terenów U: 400 m²,
 - g) w granicach terenów P/U: 1000 m²,
 - h) w granicach pozostałych terenów oraz pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja), parkingi i zieleń urządzoną w granicach terenów MN, MW MN/U, MW/U, U/M, U i P/U: 4 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) w granicach terenów MN: 20 m,
 - b) w granicach terenów MW: 20 m²,
 - c) w granicach terenów MN/U: 24 m,
 - d) w granicach terenów MW/U: 12 m,
 - e) w granicach terenów U/M: 24 m,
 - f) w granicach terenów U: 18 m,
 - g) w granicach terenów P/U: 10 m,
 - h) w granicach pozostałych terenów oraz pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja), parkingi i zieleń urządzoną w granicach terenów MN, MW MN/U, MW/U, U/M, U i P/U: 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne: zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; szerokość strefy ochronnej 15 m licząc od osi linii;

2. Tereny zamknięte: w granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
- 2) zakaz prowadzenia wzdłuż linii kolejowej magistralnych przewodów wodociągowych o średnicy większej niż 1620 mm,
- 3) zakaz lokalizacji masztów (konstrukcji wieżowych) w odległości mniejszej niż wynosi ich planowana wysokość,
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru i z wyłączeniem możliwości sadzenia gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10 m.

3. Ustala się zakaz zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 11R.

§ 11. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

§ 12. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych oraz poziomu pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu paliwami, komisowego handlu pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), przetwórstwa drewna (stolarnie, tartaki) i kamieniarstwa (obróbka kamienia) oraz produkcji wyrobów betonowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U), zabudowy usługowo-mieszkaniowej (U/M) i zabudowy usługowej (U) – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) na terenach obsługi rolnictwa i zabudowy zagrodowej (RU/RM) - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) na terenach 9.2P/U i 9.8P/U - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne zaleca się wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie na terenach: MN, MW MN/U, MW/U, U/M, RU/RM, 9.2P/U i 9.8P/U,
 - b) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług na terenach: MN, MW MN/U, MW/U, U/M i U,
 - c) 1 miejsce postojowe na 25 m² powierzchni użytkowej usług lub 1 stanowisko na 5 zatrudnionych na terenach oznaczonych symbolami: P/U, RU i RU/RM.
 - d) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych,

f) ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 6 do 15,
- 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
- 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
- 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne: dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, lub do kanalizacji deszczowej;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;
- 3) dopuszcza się lokalizacje urządzeń wywarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z dystrybucyjnej sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Gospodarka odpadami:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne – należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznaczają się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1.1MN do 1.5MN

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolno stojącego lub bliźniaczego.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) nieuciążliwe usługi, których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 30 % powierzchni całkowitej zabudowy, lecz nie więcej niż 60 m² dla każdej z działek;
- 3) infrastruktura techniczna;
- 4) zielenie urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów 1.3MN i 1.4MN, stanowiących poszerzenie przylegających terenów zabudowy mieszkaniowej ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy, z wyłączeniem terenów 1.3MN i 1.4MN:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,25,
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy w granicach terenów 1.3MN i 1.4MN = 0;
 - 4) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 40 %, z wyłączeniem terenów 1.3MN i 1.4MN;
 - 5) wskaźniki powierzchni zabudowy w granicach terenów 1.3MN i 1.4MN = 0;
 - 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) gabaryty i wysokość zabudowy, z wyłączeniem terenów 1.3MN i 1.4MN:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 10 m.
 - 8) w noworealizowanej zabudowie ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami);
 - 9) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków oraz nad tarasami dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 15°;
 - 10) dopuszcza się realizację tarasów na wysokości I kondygnacji;
 - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) teren 1.1MN: 6 m od linii rozgraniczających od strony *dz. 443/2dr (ul. Ślężna)*,
 - b) tereny 1.2MN i 1.5MN: 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
5. Należy stosować stonowaną, niejaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

7. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni większej niż 4 m², zarówno wolno stojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

8. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

9. Ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z monolitycznych prefabrykatów betonowych.

10. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem terenów 1.3MN i 1.4MN:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 900 m².
- 2) pod zabudowę usługową: 200 m²;
- 3) pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzonej: 4 m².

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 15. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,35.

2) wskaźniki powierzchni zabudowy: maksymalnie 40 %;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
- b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,
- c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m.

5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami);

6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków oraz nad tarasami dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 15°;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób sytuowania do granic przyległych nieruchomości.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.1MN/U do 3.4MN/U

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna typu wolno stojącego lub bliźniaczego z usługami;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu 3.1MN/U, stanowiącego poszerzenie przylegającego terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy, z wyłączeniem terenu 3.1MN/U:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,25.
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy w granicach terenu 3.1MN/U = 0;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy, z wyłączeniem terenu 3.1MN/U: maksymalnie 80 %;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach terenu 3.1MN/U = 0;
- 6) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy, z wyłączeniem terenu 3.1MN/U:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m.
- 8) w noworealizowanej zabudowie mieszkaniowej ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrołapami);
- 9) w noworealizowanej zabudowie usługowej i mieszkaniowo-usługowej oraz w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrołapami);
- 10) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków oraz nad tarasami dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 15°;

- 11) dopuszcza się realizację tarasów na wysokości I kondygnacji;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:

- a) teren 3.4MN/U: 6 m od granicy *dz. 471dr (ul. Lipowa)*,
- b) tereny: 3.2MN/U, 3.3MN/U: 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem terenu 3.1MN/U:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 900 m².
- 2) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami: 1500 m²;
- 3) pod zabudowę usługową: 500 m²;
- 4) pod infrastrukturę techniczną i zielenią urządzone: 4 m².

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 3) w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 17. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 4MW/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usługami;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zielenią urządzone.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,2.
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50 %;

- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m.
- 5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrołapami);
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od granicy dz. 441dr (ul. Słowiańska).

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:

- 1) zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości;
- 2) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, z siatki powlekaniej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 2) w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 18. Wyznacza się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 5U/M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – towarzysząca funkcji usługowej
- 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona;
- 4) parkingi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0.60;

- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m.
- 5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrołapami);
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej z terenem R,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób sytuowania do granic przyległych nieruchomości.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki ceramicznej cementowej lub pokrycia dachówkopodobnego, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, z siatki powlekaniej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną towarzyszącą funkcji usługowej: 900 m².
- 2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: 1500 m²;
- 3) pod zabudowę usługową: 1000 m²;
- 4) pod infrastrukturę techniczną i zielen urządzoną: 4 m;
- 5) pod parkingi: 50 m².

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 19. Wyznacza się teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 6U.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zielen urządzona;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,70;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40 %;

- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość budynków:
 - a) wysokość budynków maksymalnie 12 m.,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech.
- 5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połąci w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrołapami);
- 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 6 m od granicy dz. 444/2dr (ul. Jedności Narodowej) i dz. 443/2dr (ul. Ślężna).

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób sytuowania do granic przyległych nieruchomości.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w kolorze: ceglastym lub grafitowym, matowym.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów lub z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;
- 3) w granicach strefy obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia § 7 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 20. Wyznacza się teren obsługi rolnictwa oznaczony na rysunku planu symbolem 7RU.

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa rolnictwa;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona,
- 4) parking.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,40;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
- 4) gabaryty i wysokość budynków:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 6 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 6 m.

- 5) dopuszcza się dowolną geometrię dachów;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) 9 m od strony *drogi krajowej nr 8* (ul. *Kłodzka* -(dz. 921/3dr),
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych; dopuszcza się zachowanie obecnego usytuowania istniejących budynków.

5. Dopuszcza się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów lub z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 50 m².

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 21. Wyznacza się teren obsługi rolnictwa i zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem 8RU/RM.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) obsługa rolnictwa;
- 2) zabudowa zagrodowa;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) infrastruktura techniczna;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,40;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość budynków:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 14 m.
- 5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami);
- 6) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych nie mniejszych niż 20°;
- 7) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych, w kolorze: ceglastym, brązowym lub grafitowym, matowym.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna lub kamienia, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów lub z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

9. W granicach strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w § 10 ust. 1.

10. W granicach strefy ochronnej terenu zamkniętego (terenu komunikacji kolejowej) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w § 10 ust. 2.

11. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6

§ 22. Wyznacza się tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolami od 9.1P/U do 9.8P/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) produkcja,
- 2) usługi,
- 3) handel hurtowy i detaliczny,
- 4) bazy, składy, magazyny,
- 5) obsługa komunikacji (stacje paliw),

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa – wyłącznie na terenach 9.2P/U i 9.8P/U;
- 2) obsługa rolnictwa,
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) infrastruktura techniczna;
- 5) zieleń urządzone;
- 6) parkingi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość budynków:
 - a) wysokość budynków maksymalnie 12 m.,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;

c) wysokość budowli: maksymalnie 14 m;

5) dopuszcza się realizację obiektów o nietradycyjnych formach architektonicznych i dowolnej geometrii dachów;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

a) 9 - 10 m od strony *drogi krajowej nr 8* (ul. *Kłodzka* -(dz. 921/3dr),

b) 6 – 10 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD

c) 10 m od strony granicy z dz. 905/1dr i dz 901/178;

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolne usytuowanie obiektów budowlanych.

5. Dopuszcza się dowolne rodzaje pokryć dachowych.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów lub z siatki powlekanej oraz metalowe lub z metaloplastyki.

7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m².

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6

§ 22. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami 10.1WS i 10.2WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) budowle i urządzenia budowlane związane z melioracjami, ochrona przeciwpowodziową oraz komunikacją.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 25. Wyznacza się teren rolny oznaczony na rysunku planu symbolem 11R.

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6

§ 26. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolami 12.1KK i 12.2KK.

1. Przeznaczenie podstawowe: komunikacja kolejowa;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) lokale mieszkalne w istniejących budynkach;

2) usługi;

- 3) magazyny;
- 4) sieci infrastruktury technicznej;
- 5) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 6) zieleń urządzone;
- 7) parkingi;
- 8) ścieżki rowerowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,20;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60 %;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej.
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 12 m.
- 5) ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami), z zastrzeżeniem zachowania udokumentowanych historycznie geometrii dachów w budynkach ujętych w ewidencji zabytków;
- 6) w budynkach usługowych i magazynach oraz w budynkach gospodarczych i garażach ustala się stosowanie dachów o symetrycznych, stromych połaciach, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy lukarn, wykuszów, świetlików, mansard, zadaszeń nad gankami i wiatrolapami); z zastrzeżeniem zachowania udokumentowanych historycznie geometrii dachów w budynkach ujętych w ewidencji zabytków;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 15°;
- 8) odległości zabudowy od granic działek należy ustalać w oparciu o przepisy odrębne;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 6 dopuszcza się przebudowy i rozbudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów i ich pokrycie.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się dowolny sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości.

5. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 2.
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia § 7 ust. 3;

3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 27. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.1KDL i 13.2KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m. do 16 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 28. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 14.1KDD do 14.9KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m. do 19 m (zgodnie z rysunkiem planu);

2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 7 ust. 5;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 29. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 15KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6 m. do 11 m (zgodnie z rysunkiem planu);

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 30. Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczony na rysunku planu symbolem 16KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 6 m (zgodnie z rysunkiem planu);

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 7 ust. 6.

§ 31. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25%.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki.

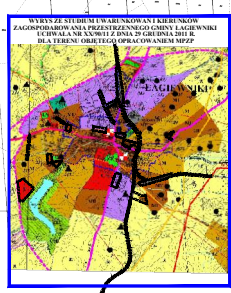
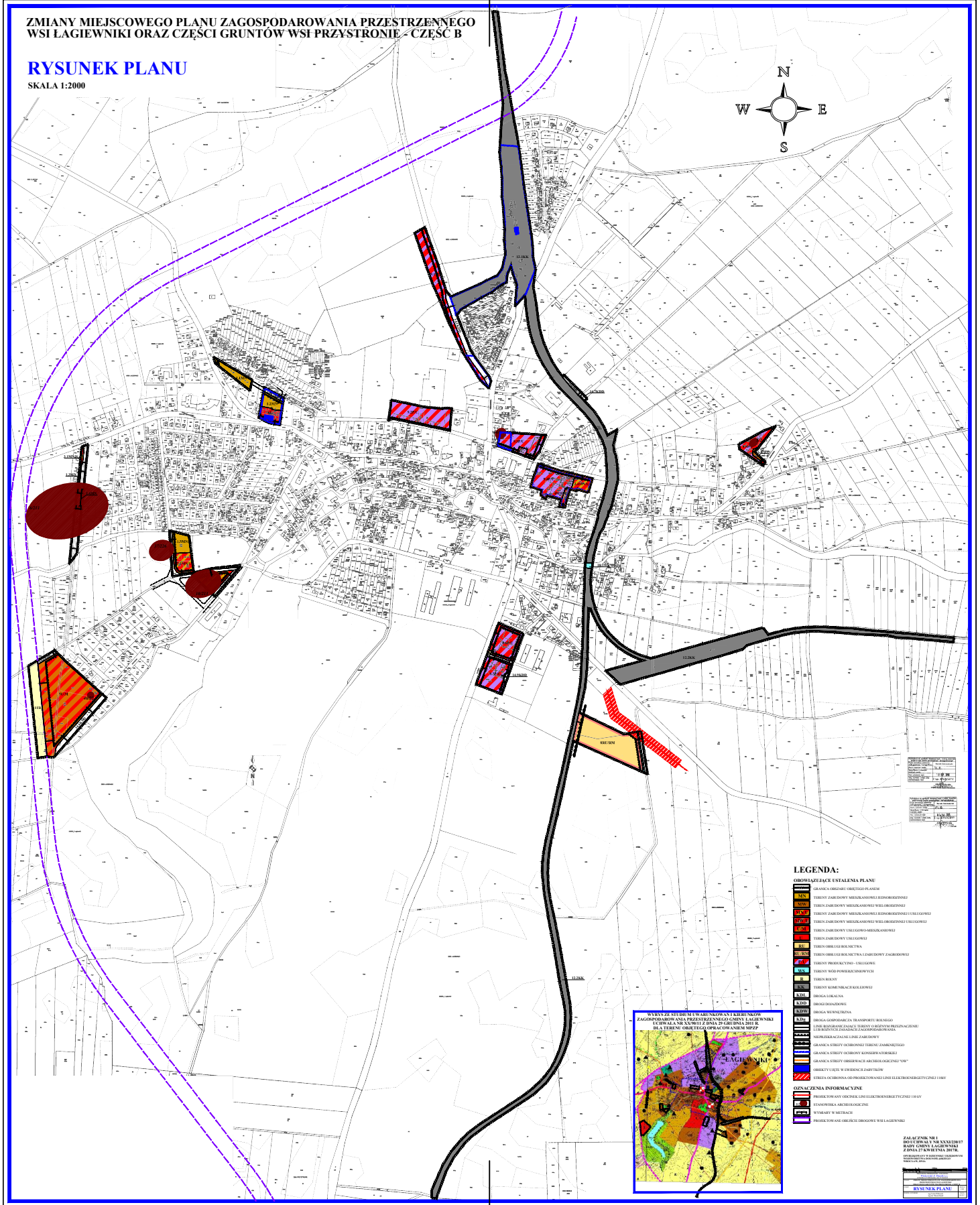
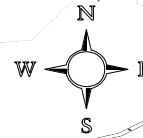
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Łagiewniki:
P. Kondrakiewicz

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 WSI LAGIEWNIKI ORAZ CZĘŚCI GRUNTÓW WSI PRZYSTRONIE - CZĘŚĆ B

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000



LEGENDA:

[Symbol]	GRANICA OBSZARU OBSŁUGI PLANU
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I DROBNOGOSZKALNEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKOGOSZKALNEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I DROBNOGOSZKALNEJ I UŚLUGOWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKOGOSZKALNEJ I UŚLUGOWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY UŚLUGOWO-MIESZKANIOWEJ
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY UŚLUGOWEJ
[Symbol]	TERENY OBSŁUGI PUBLICZNEJ I ZABUDOWY ZAGOSPODAROWEJ
[Symbol]	TERENY PRODUKCYJNO - UŚLUGOWE
[Symbol]	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
[Symbol]	TERENY WODNY
[Symbol]	TERENY KOMBINACJI KULISZKOWEJ
[Symbol]	OBIEGA GŁOSZĄCA
[Symbol]	OBIEGA DROGOWA
[Symbol]	OBIEGA WYKONAWCZA
[Symbol]	OBIEGA GOSPODARSTWA TRANSPORTU KOLEJOWEGO
[Symbol]	LINIE BUDOWLANICZANEJ TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
[Symbol]	TERENY WYKONAWCZE ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	NEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
[Symbol]	GRANICA STREŻY OCHRONNEJ TERENU ZAGOSPODAROWEJ
[Symbol]	GRANICA STREŻY OCHRONNEJ KOMBINACJI KULISZKOWEJ
[Symbol]	GRANICA STREŻY OBRONNAJCE ARCHITEKTURZE "0/1"
[Symbol]	OBIEKTY I LICE W WIDOKU Z ZABYTÓW
[Symbol]	STREŻA OCHRONNA OD PROJEKTOWANIA I LICE ELECTRON ENERGY (0/2) I (0/3)
ZNACZENIA INFORMACYJNE	
[Symbol]	WYKONAWCZY ODCINEK LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
[Symbol]	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
[Symbol]	WYMIARY W METRAŻU
[Symbol]	PROJEKTOWANE OBIEKTY DROGOWE WSI LAGIEWNIKI

ZALĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR XXV/1201/2017
 RADY GMINY LAGIEWNIKI
 Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2017 R.
 O ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 WSI LAGIEWNIKI ORAZ CZĘŚCI GRUNTÓW WSI PRZYSTRONIE - CZĘŚĆ B

RYSUNEK PLANU

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/230/17

Rady Gminy Łagiewniki z dnia 27 kwietnia 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie – część B inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie drogi dojazdowej i drogi lokalnej.

§ 2.

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

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
- 3) kredyt bankowy;
- 4) 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 inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/230/17

Rady Gminy Łagiewniki z dnia 27 kwietnia 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie – część B podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 17 ust. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778, z późniejszymi zmianami) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożeń do publicznego wglądu, nieuwzględnione przez Wójta Gminy Łagiewniki.

1. Wnoszący uwagę: Piotr Ostrowski.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: teren 5U/M.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 5U/M – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej.
- 3) Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do wglądu „Projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie – część B” oraz z uwagi na niejednoznaczne zapisy zawarte w § 18 pkt 1, zwracam się z wnioskiem o wniesienie zapisu do w/w planu, dopuszczającego na obszarze oznaczonym symbolem 5 U/M zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego. Wniosek swój motywuje chęcią rozpoczęcia budowy jednorodzinnej budynku mieszkalnego na działce zlokalizowanej na terenie opracowania.

- 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.
- 5) Uzasadnienie: ustalenia projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie – część B na terenie 5U/M przewidują następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – towarzysząca funkcji usługowej*
 - 2) *zabudowa mieszkaniowo-usługowa;*
 - 3) *zabudowa usługowa.*

Powyższe ustalenia są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki, przyjętym uchwałą Rady Gminy Łagiewniki nr XX/90/11 z dnia 29 grudnia 2011 r. Dopuszczenie na przedmiotowym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powiązanej z funkcją zabudowy usługowej naruszałoby ustalenia studium, a zatem stanowiłoby rażące naruszenie prawa przy uchwalaniu planu.

2. Wnoszący uwagę: Piotr Ostrowski.

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 87/6.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1.5MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 3) Treść uwagi:

W związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Łagiewniki o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki oraz części gruntów wsi Przystronie – część B, zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmian w treści planu w części dotyczącej moich działek – powstałych z podziału dz. 87 i 85 – (1.5MN). Proszę o zmianę zapisu dotyczącego minimalnej dozwolonej powierzchni działki z 900 m² na 800 m², oraz wprowadzenie zapisu o minimalnej dozwolonej powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej – 400 m². Powyższe powierzchnie działek – min 800 m² zostały zaakceptowane przez miejscowy urząd w projekcie podziału działek, który załączam. Dodatkowo, o takie parametry działek wniosowałem w 2008 r. oraz w 2012/13 r., kiedy podjęto uchwałę

o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego wsi Łagiewniki. Proszę o pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku, w przeciwnym wypadku zatwierdzony podział geodezyjny będzie niezgodny z nowym planem. To może uniemożliwić zabudowę nowopowstałych działek oraz narazić mnie na straty materialne.

4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

5) Uzasadnienie: Ustalenia projektu zmiany planu w zakresie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (900 m²) są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki, przyjętym uchwałą Rady Gminy Łagiewniki nr XX/90/11 z dnia 29 grudnia 2011 r. Wielkość ta będzie obowiązywała nowe podziały geodezyjne dokonywane po wejściu w życie opracowywanej obecnie zmiany planu, a więc nie dotyczy wcześniej dokonanych podziałów geodezyjnych ani innych działek o mniejszych powierzchniach, wydzielonych przed wejściem w życie zmiany planu. Wobec powyższego obawy składającego uwagę odnośnie mniejszych powierzchni działek już wydzielonych są nieuzasadnione – nie uniemożliwią uzyskania pozwolenia na budowę przez zainteresowanego na przedmiotowym terenie.