DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 czerwca 2023 r.

Poz. 3846

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 20.06.2023 11:34:00

UCHWAŁA NR LX/654/23
RADY MIEJSKIEJ W POLKOWICACH

z dnia 13 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) i art. 104 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633), w związku z uchwałą nr XII/122/19 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze, wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polkowice, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/418/14 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 16 kwietnia 2014 r. wraz ze zmianami uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice, zwany dalej planem.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego sporządzony w skali 1:2000 stanowiący integralną część planu;

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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

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

1) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu oraz zachowanej symetrii ich układu na rzucie budynku;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12^0;

3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć związane z obsługą terenów zabudowy wsi przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz budynki i budowle związane z funkcjonowaniem tych przewodów i urządzeń, jak też rurociągi i instalacje przemysłowe; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 500 kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;

4) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:

a) chodniki, place i ciągi piesze oraz drogi rowerowe,

b) dojazdy, place manewrowe, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych,

c) ciągi pieszo-jezdne,

d) parkingi;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w szczególności okapów, gzymsów, schodów, balkonów, loggii, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych związanych z gankami (w tym gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami) oraz z innymi architektonicznymi elementami budynku akcentującymi wejścia lub wjazdy do garażu;

6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnętrznej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w szczególności okapów, gzymsów, schodów, balkonów, loggii, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych związanych z gankami (w tym gankami podcieniowymi), przedsionkami, wybudówkami (wyżkami) oraz z innymi architektonicznymi elementami budynku akcentującymi wejścia lub wjazdy do garażu;

7) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;

8) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50 % powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach w obrębie działki budowlanej oraz budynku, z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;

9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

10) strefie ochrony konserwatorskiej „U” – należy przez to rozumieć strefę, której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustaloną celem ochrony układów przestrzennych zabudowy, w tym historycznego układu ruralistycznego;

11) strefie ochrony konserwatorskiej „K” – należy przez to rozumieć strefę, której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustaloną celem ochrony i kształtowania krajobrazu kulturowego;

12) terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym symbolem MU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obejmującą maksymalnie 3 mieszkania,

c) zabudowę usługową nieuciążliwą;

13) terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem MNU – należy przez to rozumieć przeznaczenie obejmujące:

a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) zabudowę usługową nieuciążliwą;

14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności działek budowlanych, na których są zlokalizowane, jak też nie wywołuje ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiedzkich działek budowlanych;

15) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;

16) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

17) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym / wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy; wysokość kalenicy określa wysokość górnej krawędzi elewacji budynku z dachem stromym;

18) wysokości elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12^0) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;

19) zabudowie istniejącej / budynkach istniejących – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, jak też zabudowę dla której uzyskano pozwolenie na wykonywanie robót budowlanych do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;

5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „U”, granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Jędrzychów;

7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „K”;

8) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

9) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

10) zabytkowa aleja dębowa;

11) stanowiska archeologiczne;

12) wymiarowanie odległości linii zabudowy (w metrach).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub rozwiązań przykładowych.

3. Ustalenia określone wymogami ustawy, zawarte w rozdziałach 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10 i 11 uchwały są ustaleniami odnoszącymi się do całego obszaru planu, natomiast zawarte w rozdziale 12 są ustaleniami szczegółowymi i indywidualnymi dla terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu miejscowego.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń urządzoną, urządzenia i budowle codziennej rekreacji i wypoczynku (w tym wiaty), obiekty gospodarcze (w tym budynki gospodarcze, altany, wiaty gospodarcze i ogrodnicze) oraz miejsca postojowe, w tym usytuowane w garażach (stanowiska postojowe).

6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.

7. Przeznaczenie uzupełniające może być realizowane niezależnie od lokalizacji przeznaczenia podstawowego. Przeznaczenie uzupełniające powinno służyć obsłudze przeznaczenia podstawowego.

8. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi w wydzielonych lokalach użytkowych, których powierzchnię określają przepisy odrębne.

9. Na obszarze planu wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (segmentowej) i grupowej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych

§ 5. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:

1) tereny oznaczone symbolami MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolami MU, MNU – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;

3) tereny oznaczone symbolami U3 i U4 – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

4) tereny oznaczone symbolami US1 oraz ZP1, ZP2 i ZP3 – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

1) uciążliwości wynikające z działalności gospodarczej i usługowej, dopuszczone ustaleniami planu, nie mogą przekraczać ustalonych przepisami prawa standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność gospodarczą lub usługową posiada tytuł prawny;

2) gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; w obszarze planu wyklucza się magazynowanie odpadów oraz ich przetwarzanie (odzysk i unieszkodliwianie), jak też składowanie i demontaż pojazdów z zastrzeżeniem § 10.

§ 7. 1. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

2. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:

1) zachować zasady kompozycji urbanistycznej;

2) uwzględnić przebiegi sieci infrastruktury technicznej;

3) na terenach przestrzeni publicznych (US1, ZP1, ZP2 i ZP3) zieleń kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; wzdłuż drogi KDW3 i KDW4 dopuszcza się szpaler drzew;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę (MN, MU, MNU) dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania przestrzennego działki budowlanej (zachowanych osi kompozycyjnych, wnętrz i dziedzińców, podwórzy) i kompozycji układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki lub zespoły budowlane w obrębie działki budowlanej, jak też ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;

5) układy zieleni kształtować z udziałem drzew, krzewów i zieleni niskiej;

6) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych z użyciem gatunków rodzimych;

7) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów i ciągów zieleni drzew wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.

4. Ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokiej w pasach technologicznych linii elektroenergetycznej 110 kV i 20 kV oraz w odległości 16 m od osi linii elektroenergetycznej 220 kV w obu kierunkach.

5. W obszarze planu miejscowego występują:

1) stanowiska chronionych gatunków zwierząt;

2) stanowiska chronionych gatunków roślin;

3) stanowiska chronionych siedlisk przyrodniczych o kodzie 6510 (ekstensywnie użytkowane niżowe łąki świeże).

6. Stanowiska, o których mowa w ust. 4, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

7. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie określonych w ust. 4 siedlisk i ich ochronę. W przypadku braku możliwości zachowania poszczególnych stanowisk, przewidzieć kompensację przyrodniczą, w tym polegającą na przesadzeniu roślin w miejsce o zbliżonych dla nich warunkach siedliskowych.

§ 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

4. Uwzględniać lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

5. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

7. W obszarze planu występują następujące krajobrazy:

1) krajobraz kulturowy zabytkowego układu ruralistycznego wsi Jędrzychów, w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej „U” – wymagający ochrony konserwatorskiej i kształtowania w zakresie nowej zabudowy;

2) krajobraz kulturowy wsi Jędrzychów w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej „K – wymagający kształtowania zgodnie z zasadami ładu przestrzennego;

3) krajobraz przyrodniczo-kulturowy wiejski (rolniczy – mozaikowy), obejmujący tereny poza strefą „U” i ”K” – wymagający ochrony i kształtowania.

8. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazów, określają ustalenia niniejszego rozdziału (w § 7 – § 10) oraz ustalenia planu zawarte w rozdziałach:

1) krajobrazu, o którym mowa w ust. 7 pkt 1 – ustalenia planu w rozdziałach 4, 5, 6 i 12;

2) krajobrazu, o którym mowa w ust. 7 pkt 2 – ustalenia planu w rozdziałach 5, 6, 9 i 12;

3) krajobrazu, o którym mowa w ust. 7 pkt 3 – ustalenia planu w rozdziałach 9 i 12.

§ 9. 1. Obszar planu miejscowego położony jest w granicach:

1) obszaru udokumentowanego złoża rudy miedzi „Polkowice” – kod złoża RM 23;

2) terenu górniczego „Polkowice” i obszaru górniczego „Polkowice” ustanowionych w koncesji nr 7/2013 Ministra Środowiska z 14.08.2013 r. (granice terenu górniczego i obszaru górniczego przebiegają poza obszarem niniejszego planu miejscowego);

3) granice udokumentowanego złoża „Polkowice” oznaczono na rysunku planu.

2. Prowadzona działalność górnicza wiąże się z możliwością występowania zagrożeń (szkód górniczych) skutkujących deformacją powierzchni ziemi, odwodnieniem i wstrząsami górniczymi wyzwalającymi drgania sejsmiczne.

3. Na terenach, które w planie miejscowym przeznaczone są pod zabudowę, należy ograniczyć możliwość występowania oddziaływań wyższych niż zdefiniowane i określone w dokumentach koncesyjnych.

4. Zasady prowadzenia działalności górniczej związanej z eksploatacją przez przedsiębiorcę górniczego złoża rudy miedzi „Polkowice” zawarte są w przepisach i dokumentach (między innymi w dokumentach koncesyjnych) określających zasady prowadzenia działalności górniczej, w tym zasady ograniczenia szkód górniczych, jak też postanowienia 10.

5. Dla terenu górniczego „Polkowice”, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) w rozwiązaniach przyjmowanych w planowanych inwestycjach uwzględnić występowanie wpływów podziemnej eksploatacji górniczej;

2) dla nowej zabudowy oraz rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejących obiektów budowlanych przyjmować rozwiązania konstrukcyjne uwzględniające prognozowane parametry wpływów górniczych, określonych na bieżąco przez przedsiębiorcę górniczego;

3) dla przeciwdziałania skutkom eksploatacji górniczej ustala się obowiązek każdorazowego uzyskiwania aktualnych wskaźników deformacji terenu i parametrów wstrząsów, koniecznych do ustalania zabezpieczeń przed skutkami eksploatacji górniczej; informacje powinny pochodzić od właściwego przedsiębiorcy górniczego lub z gminy i należy je uzyskać przed przystąpieniem do projektowania obiektów budowlanych lub ich remontów i modernizacji.

6. Obszar planu miejscowego położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 316 „Subzbiornik Lubin”.

7. Granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 316 „Subzbiornik Lubin” oznaczono na rysunku planu miejscowego.

8. Na obszarze planu miejscowego nie występują inne tereny i obiekty objęte ochroną przyrody na podstawie odrębnych przepisów, niż określone w planie, jak też obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych (z wyjątkiem wynikających ze szkód górniczych) oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 10. 1. W celu ograniczenia szkodliwego wpływu robót górniczych na powierzchnię ziemi dopuszcza się sposób zagospodarowania pustek poeksploatacyjnych, polegający na ich wypełnieniu masami skalnymi (skałą płonną) powstającymi w wyniku prowadzonej eksploatacji kopalin w zgodzie z obowiązującymi koncesjami.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych powstających między innymi podczas robót inwestycyjnych, remontowych, prowadzenia działalności wydobywczej rudy miedzi i w sposób nie stwarzający zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska, zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych i mas skalnych, o których mowa w ust. 2, do:

1) utwardzenia powierzchni terenów, do których przedsiębiorca górniczy lub zależne od niego podmioty posiadają tytuł prawny;

2) wykorzystania w podziemnych technikach górniczych, przez które rozumie się wykorzystanie odpadów:

a) jako składnika podsadzki hydraulicznej i samo zestalającej jako podsadzka sucha,

b) do doszczelnienia zrobów, które powstały w wyniku eksploatacji prowadzonej systemem z ugięciem stropu, posadzki suchej i innych,

c) do profilaktyki przeciwpożarowej i budowy korków izolacyjnych,

d) do likwidacji zbędnych wyrobisk, w tym szybów,

e) do wzmocnień i stabilizacji wyrobisk górniczych, w tym pod stosy podporowe jako podsypka oraz do stosów podporowych jako materiał wypełniający,

f) do utworzenia dróg na dole kopalni;

3) budowania wałów, nasypów kolejowych i drogowych;

4) podbudowy dróg;

5) utworzenia barier ziemnych;

6) wykorzystania przy rekultywacji istniejących składowisk oraz obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;

7) wykorzystania przy rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych, nieeksploatowanych części wyrobisk.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie i wykorzystanie w podziemnych wyrobiskach górniczych odpadów powstałych w wyniku eksploatacji i przerobienia wydobytej na powierzchnię ziemi rud miedzi z wykluczeniem odpadów z flotacji rud miedzi, zgodnie z koncesjami dla obszarów górniczych, pod następującymi warunkami:

1) zagospodarowany i wykorzystany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie stwarzał zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz środowiska;

2) zagospodarowany i wykorzystany w wyrobiskach górniczych odpad wydobywczy nie będzie oddawał odcieków do otoczenia przekraczających parametry określone w przepisach odrębnych oraz zagrażających środowisku.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. 1. W granicach obszaru planu znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) kościół filialny pw. św. Bartłomieja – nr rej. zabytków: A/1963/605/L z dnia 14.04.1981 r., z cmentarzem przykościelnym – nr rej. zabytków: A/6030 z dnia 30.11.2016 r.;

2) zamek, przebudowany na kościół ewangelicki (ruina) – nr rej. zabytków: A/3206/797 z dnia 16.11.1960 r.

2. Zabytki, o których mowa w ust. 1, oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 12. 1. Obejmuje się ochroną:

1) historyczny układ ruralistyczny wsi Jędrzychów – w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej „U”;

2) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków i ich elementy architektonicznego ukształtowania;

3) krajobraz kulturowy wsi Jędrzychów w granicach ustalonej w planie strefy ochrony konserwatorskiej „K”;

4) zabytkową aleję dębową (w ciągu drogi prowadzącej do założenia parkowego w Nowym Dworze);

5) stanowiska archeologiczne: nr 1/7/72-19 i nr 2/8/72-19;

6) obszar wsi Jędrzychów obejmujący nawarstwienia archeologiczne związane z jej historycznym osadnictwem, w granicach ustalonej w planie granicy strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

7) cmentarz ewangelicki przy zborze w Jędrzychowie ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków z przeznaczeniem do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

2. Granice stref ochrony konserwatorskiej „U” i „K”, strefy „OW” obserwacji archeologicznej oraz budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, schemat usytuowania zabytkowej alei dębowej i stanowiska archeologiczne, oznaczono na rysunku planu.

3. Ochronie podlegają następujące elementy historycznego układu ruralistycznego wsi Jędrzychów, określone granicą strefy ochrony konserwatorskiej „U”:

1) układ przestrzenny zabudowy z układem dróg charakterystycznym dla wsi typu „ulicówka” z elementami wsi układu „wielodrożnicowego”;

2) układ linii zabudowy – wyznaczonych budynkami tworzącymi historyczny układ przestrzenny;

3) układ zabudowy i sposób usytuowania budynków w stosunku do dróg – budynków pojedynczych i zespołów wielobudynkowych zabudowy zagrodowej, jak też ich mieszany układ – szczytowy lub kalenicowy;

4) zasady ukształtowania zabudowy, w tym dawnej zabudowy zagrodowej, w szczególności zachowane otwarte lub półotwarte dziedzińce (podwórza) i sposób wzajemnego usytuowania budynków w obrębie działki budowlanej, a także zasady ukształtowania brył budynków i ich materiałowe cechy;

5) gabaryty wysokościowe zabudowy (kalenicy) i formy dachów;

6) relikty nawsia;

7) układ dróg w ich historycznym przebiegiem dla układu ruralistycznego wsi;

8) zieleń przydrożna, aleje, szpalery drzew;

9) elementy krajobrazu rolniczego, integralnie związanego z układem zabudowy, obejmującego ciągi zieleni i pojedyncze drzewa, łąki, pastwiska, grunty rolne oraz lasy i tereny zadrzewione;

10) relikty historycznych ogrodzeń;

11) przyrodnicze otoczenie cieków;

12) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, o których mowa w § 11;

13) budynki zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkalny nr 20, budynek mieszkalny nr 22, budynek mieszkalny nr 27, budynek mieszkalny nr 31, stodoła nr 31, budynek mieszkalny nr 32, budynek mieszkalny nr 35, budynek mieszkalny nr 40, budynek mieszkalny nr 41, budynek mieszkalny nr 51, budynek gospodarczy nr 51, budynek mieszkalny nr 54, budynek mieszkalny nr 59, stodoła 62B d nr 70, budynek gospodarczy nr 70, budynek gospodarczy nr 73, budynek mieszkalny nr 74, budynek mieszkalny nr 77, budynek mieszkalny nr 78, budynek mieszkalny nr 1, budynek mieszkalny nr 2, budynek gospodarczy nr 5, budynek mieszkalny nr 10, budynek gospodarczy nr 10, budynek mieszkalny nr 46, stodoła nr 46.

4. Zasady prowadzenia prac konserwatorskich i restauratorskich (rewaloryzacyjnych) oraz badań architektonicznych, konserwatorskich i archeologicznych przy obiektach zabytkowych określają przepisy odrębne.

5. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków zabytkowych związanych z układem ruralistycznym wsi:

1) bryła budynków – z dominującym w elewacji dachem;

2) geometria dachu;

3) ceramiczny materiał pokrycia dachu i jego kolorystyka lub inny materiał wynikający z pierwotnego (historycznego) ukształtowania budynku;

4) układ rzutu budynków;

5) kompozycja elewacji, w tym rozmieszczenie okien i drzwi oraz podziały elewacji;

6) detal architektoniczny: opaski, nadproża, cokoły, portale, deskowanie, jak też elementy ukształtowania bryły budynku: ganki, lukarny, wybudówki / wyżki, galerie;

7) okien i drzwi oraz ich proporcje i podziały;

8) konstrukcja dachu, murów i rodzaj materiałów budowlanych;

9) historyczna kolorystyka.

6. Ustala się następujące zasady prowadzenia prac konserwatorskich oraz przebudowy i rozbudowy budynków zabytkowych:

1) utrzymać wysokość budynku, formę dachu i kąt nachylenia jego połaci, rodzaj i kolor pokrycia dachowego, kompozycję i wystrój architektoniczny elewacji, formę stolarki okiennej i drzwiowej;

2) zachować ozdobną drewnianą stolarkę okienną; dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów, słupków i szprosów; zakazuje się stosowanie podziałów imitujących szprosy wewnątrz szyb;

3) stosować historyczną, jednolitą kolorystykę stolarki okiennej w jednym budynku;

4) zachować oryginalny wygląd elewacji, tj. kompozycję i układ osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektoniczny detal elewacji, oryginalną konstrukcję murów, oryginalne elementy ukształtowania bryły budynku, takie jak ganki, balkony, wybudówki (wyżki), lukarny;

5) zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej elementów technicznego wyposażenia budynku (klimatyzatorów, przewodów wentylacyjnych oraz anten satelitarnych);

6) zakazuje się ocieplania od zewnątrz budynków posiadających architektoniczny detal elewacji lub posiadających oryginalny ozdobny materiał elewacji (ściany wykończone cegłą), dopuszcza się ocieplenie na zewnątrz budynków w przypadku nie występowania oryginalnych elementów wystroju elewacji;

7) zakazuje się stosowania sztucznych i naturalnych okładzin na elewacjach, np.: sidingi, jak też okładziny kamienne i drewniane;

8) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji w odcieniach jasnych i nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków; dopuszcza się rozwiązania monochromatycznie;

9) rozwiązania architektoniczne rozbudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych cech budynku, określonych poprzez elementy architektonicznego jego ukształtowania, które podlegają ochronie; zapewnić kontynuację zasady rozmieszczenia okien i drzwi oraz kompozycję fasady;

10) funkcję budynku dostosować do jego wartości zabytkowych i ograniczeń wynikających z konieczności zachowania jego elementów architektonicznego ukształtowania, o których mowa w ust. 5;

11) dopuszcza się panele (ogniwa) fotowoltaiczne imitujące historyczne materiały budowlane, w szczególności przeszklenia i dachówki.

7. Zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi, objętego strefą ochrony konserwatorskiej „U” oraz terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” określają rozdział 6 i rozdział. 12.

8. Dla zabytkowej alei dębowej (w ciągu drogi prowadzącej do założenia parkowego w Nowym Dworze) ustala się:

1) bezwzględną ochronę drzew tworzących aleję;

2) wymóg prowadzenia pielęgnacji dendrologicznej drzew;

3) zakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w odległości mniejszej niż 5 m od pnia drzewa.

§ 13. 1. Ochronie podlegają:

1) nawarstwienia archeologiczne związane z historycznym osadnictwem wsi Jędrzychów występujące w obszarze strefy „OW” obserwacji archeologicznej, określonej na rysunku planu;

2) zabytki archeologiczne oraz obiekty lub przedmioty o cechach zabytkowych odkryte w toku prac budowlanych w granicach ustalonej strefy ochrony archeologicznej;

3) stanowiska archeologiczne, jak w tabeli:

Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
1/7/72-19AZP	ślad osadnictwa	neolit
2/8/72-19 AZP	osada	średniowiecze

2. Zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w rejonie istniejących stanowisk archeologicznych, jak i w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne. W obszarze objętym strefą „OW” obserwacji archeologicznej istnieje obowiązek prowadzenia badań archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 14. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

1) tereny dróg oznaczone symbolami: KDZ1 oraz KDD2 – KDD8;

2) teren sportu i rekreacji oznaczony symbolem US1 oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: ZP1, ZP2 i ZP3.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

1) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej; pasów zieleni wzdłuż elementów przekroju ulicznego dróg;

2) urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej;

3) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;

4) wiat przystankowych;

5) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenu oznaczonego symbolami US1, ZP1, ZP2 i ZP3.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

1) maksymalna wysokość urządzeń wyposażenia przestrzeni publicznej nie może przekroczyć 4 m;

2) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m^2;

4) parametry elementów zagospodarowania na terenach US1, ZP1, ZP2 i ZP3 określa rozdział 12;

5) zasady kształtowania zieleni określa § 7;

6) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa § 24.

Rozdział 6.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy

§ 15. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu miejscowego oraz ustalenia rozdziału 12.

2. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy z godnie z przepisami odrębnymi, z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy w obszarze zabytkowego układu ruralistycznego wsi, objętego strefą ochrony konserwatorskiej „U”:

1) zachować i poddać modernizacji technicznej, konserwacji lub restauracji, jak też rewitalizacji:

   a) zabytkowy historyczny ruralistyczny układ przestrzenny wsi i jego elementy zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 12 ust. 3,

   b) budynki zabytkowe oraz elementy architektonicznego ich ukształtowania;

2) wyeliminować funkcje uciążliwe i degradujące układ ruralistyczny;

3) nową zabudowę sytuować wzdłuż istniejącego i projektowanego układu dróg, zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy; zapewnić uzupełnienie i kontynuację istniejącego historycznego układu zabudowy;

4) formę architektoniczną nowej zabudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych rozwiązań istniejącej zabudowy zabytkowej, głównie w zakresie: gabarytów budynków i wysokość kalenicy, proporcji i zasad ukształtowania bryły budynków, geometrii dachów, materiałów pokrycia dachu i elewacji, podziałów architektonicznych, zasad kompozycji elewacji oraz historycznej kolorystyki;

5) stosować tradycyjne materiały budowlane: tynki, cegłę klinkierowa (licówkę), płyty kamienne;

6) w przypadku wymiany pokrycia dachowego na istniejących budynkach, z wyłączeniem budynków zabytkowych, dopuszcza się pokrycie dachu blachodachówką w kolorze nawiązującym do koloru dachówki ceramicznej, czyli w kolorze naturalnym, ceglastym lub matowym odcieniu koloru czerwonego;

7) budynki usytuować kalenicą prostopadle lub równolegle do określonej linii zabudowy; dopuszcza się nowe zespoły zabudowy w głąb działki (poza budynkami usytuowanymi przy drogach), ukształtowane w sposób nawiązujący do historycznie ukształtowanych zespołów dawnej zabudowy zagrodowej – otwartych lub zamkniętych;

8) zachować dziedzińce (podwórza gospodarcze) występujące w półotwartych lub zamkniętych układach dawnej zabudowy zagrodowej;

9) stosować ogrodzenia ażurowe; obowiązuje zakaz stosowania betonowych przęseł prefabrykowanych; stosowanie elementów prefabrykowanych dopuszcza się tylko jako słupki i podmurówki ogrodzeń;

10) budowle i urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych oraz w sposób zapewniający ochronę układu przestrzennego wsi i jego zabudowy.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania nowej zabudowy poza obszarem zabytkowego układu ruralistycznego wsi, objętego strefą ochrony konserwatorskiej „U”:

1) formę architektoniczną zabudowy ukształtować w nawiązaniu do charakterystycznych rozwiązań istniejącej zabudowy zabytkowej wsi (zabudowy o wartościach kulturowych określonej cechami istniejącej zabudowy zabytkowej), głównie w zakresie: gabarytów budynków i wysokość kalenicy i zasad ukształtowania bryły budynków;

2) dopuszcza się rozwiązania architektoniczne wynikające z interpretacji i przetransponowania cech i charakterystycznych elementów istniejącej zabudowy zabytkowej (wymienionymi w § 12);

3) stosować tradycyjne materiały budowlane (okładziny drewniane, tynki, cegłę klinkierową oraz wyłącznie w obrąbie cokołu płyty kamienne); dopuszcza zastosowanie elementów współczesnej techniki budowlanej, w szczególności: przeszklonych elewacji (systemów elewacyjnych), ścian osłonowych (w tym systemów

osłonowych wykończonych elementami tynkowymi, metalowymi i kompozytowymi), panele (ogniwa) fotowoltaiczne, w tym imitujące tradycyjne materiały budowlane stosowane na ścianach i na dachu budynków;

4) na dachach – poza głównymi połaciami dachów stromych – dopuszcza się dodatkowe elementy zadaszeń umieszczanych nad ryzalitami stref wejściowych i wjazdowych budynku, a także nad gankami i gankami podcieniowymi, przedsionkami, wybudówkami (wyżkami), lukarnami i naświetlami oraz nad innymi elementami występującymi w zabudowie zabytkowej wsi; dodatkowe zadaszenia mogą występować w formie dwupołaciowej lub jednopołaciowej;

5) w rozwiązaniach kolorystycznych ścian elewacji należy stosować kolory jasne (pastelowe, rozbielone i naturalne) i stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków; dopuszcza się ściany monochromatyczne; dopuszcza się kolor szary na ścianach osłonowych;

6) budynki bliźniacze realizować z zachowaniem jednakowych parametrów i elementów dotyczących:

a) wysokości kalenicy i okapu lub elewacji,

b) układu i spadku połaci dachu,

c) kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji,

d) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru,

e) detalu architektonicznego, podziału oraz wielkości okien i drzwi wejściowych;

7) w rozwiązaniach architektonicznych zabudowy wyklucza się:

a) stosowania kolumn, podpór o przekroju koła, wieżyczek, baszt, portyków historyzujących (klasycznych),

b) stosowania materiałów wykończeniowych ścian elewacji obejmujących plastikowe i metalowe listwy elewacyjne typu „siding” oraz drewniane nieotynkowane bale.

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy dotyczące formy dachów, geometrii dachów i ich pokrycia, jak też minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, określa rozdział 12 z zastrzeżeniem § 16.

6. Ustala się zasady sytuowania indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:

1) urządzenia o mocy nieprzekraczającej 500 kW lokalizować na terenach oznaczonych symbolami US1, U3 i U4;

2) urządzenia o mocy nieprzekraczającej 50 kW lokalizować na pozostałych terenach przeznaczonych do zabudowy (przeznaczonych pod lokalizację budynków);

3) urządzenia sytuowane na dachach stromych nie mogą naruszać kompozycji elewacji i dachów budynków, w tym kompozycji elewacji i dachów budynków zabytkowych;

4) maksymalna wysokość urządzeń na dachach płaskich (urządzeń innych niż wolno stojące) nie może przekraczać 1,2 m;

5) maksymalna wysokość urządzeń wolno stojących – umieszczanych na terenie - nie może przekraczać 2 m.

7. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej, z wyjątkiem obiektów i urządzeń zlokalizowanych na wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenach oznaczonych symbolami E1 i E2:

1) obiektów i urządzeń umieszczanych na terenie, z wyjątkiem masztów i słupów:

a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „U”: 2,5 m,

b) na pozostałych terenach określonych w planie: 3,5 m;

2) masztów i słupów, w tym oświetlenia, łącznie z umieszczanymi na nich urządzeniami technicznymi:

a) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „U”: 10 m,

b) na terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „K” (ochrony krajobrazu kulturowego), obejmujące tereny oznaczone symbolami MN, MU i U oraz KDD i KDW: 15 m; dla istniejących linii wysokiego napięcia 110 kV i 220 kV oraz istniejących linii średniego napięcia – nie określa się,

c) na pozostałych terenach położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „K” (ochrony krajobrazu kulturowego) – nie określa się,

d) na pozostałych terenach, nie określonych w pkt a, b i c – nie określa się.

8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

9. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu – dwuspadowego i wielospadowego. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, przedsionków, wykuszy, galerii, wybudówek (wyżek), innych samodzielnych zadaszeń ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych do budynku oraz lukarn i naświetli.

§ 16. 1. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków istniejących z zachowaniem określonej na rysunku planu linii zabudowy oraz określonych w planie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2, 3, 4 i 5.

2. Dla budynków zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 4 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych).

3. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.

4. W przypadku, gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15 %.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy dla budynków istniejących nie objętych ochroną konserwatorską, dopuszcza się:

1) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków pod warunkiem zachowania określonych w planie parametrów maksymalnej wysokości kalenicy lub elewacji oraz geometrii dachu i sposobu jego pokrycia;

2) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków, jak też zachowanie istniejących szerokości elewacji wzdłuż frontu działki;

3) możliwość poszerzenia szerokości elewacji budynków istniejących o nie więcej niż 4 m od określonych w § 27, § 29, § 31 maksymalnych szerokości elewacji wzdłuż frontu działki.

Rozdział 7.
Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 17. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 18. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;

2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m^2;

3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60^0 do 120^0.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: ZP1 – ZP3 (tereny zieleni urządzonej), R1 – R12 (tereny rolnicze), WS1 – WS7 (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), K1 – K4 (tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w § 39, § 40, § 42, § 43, § 45.

3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych.

4. Zasady i ograniczenia zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych o których mowa w ust. 3, określają ustalenia rozdziału 10 (§ 24).

5. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 50 kW, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

6. W obszarze planu obowiązują dodatkowo szczególne warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, o których mowa w rozdziałach 2, 3, 4, 6, 10 i 12.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg określa rysunek planu miejscowego i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

1) droga zbiorcza, oznaczona symbolem KDZ1;

2) drogi dojazdowe, oznaczona symbolem KDD2 – KDD7;

3) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1 – KDW28.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: KDZ1 i KDD2.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.

5. W pasie drogowym dróg publicznych wymagane elementy przekroju drogowego i wyposażenia w zakresie elementów obsługi ruchu drogowego określają przepisy odrębne.

6. Dla dróg KDZ1 i KDD2 – KDD7 dopuszcza się przekrój uliczny.

7. W przekroju ulicznym dróg KDD2 – KDD7 i dróg wewnętrznych KDW1 – KDW28 dopuszcza się jezdnie z jednym pasem ruchu, zgodnie z przepisami.

8. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.

9. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

10. Przy przebudowie dróg, w maksymalnym stopniu, zachować istniejącą zieleń wysoką zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

11. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego i w rozdziale 12.

12. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych i zabudowy dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej obejmujące dojazdy, ciągi pieszo-jezdne i inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 8 m; dla sięgaczy stosować place manewrowe o wymiarach min. 12 m na 12 m.

§ 21. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie;

2) na potrzeby zabudowy usługowej, w następującym zakresie:

a) dla obiektów handlu: 1 miejsce postojowe / 60 m^2 p.u.,

b) dla pozostałych usług: 1 miejsce postojowe / 80 m^2 p.u.

3. Miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu.

4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.

5. W bilansie miejsc postojowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych w obszarze dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KDW.

§ 22. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDZ, KDD i KDW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) tereny oznaczone symbolem US, ZP oraz R (z wykorzystaniem dróg rolnych i przy zachowaniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych);

3) teren lasów – oznaczony symbolem ZL (z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych) na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 23. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie ścieków do sieci i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dostawa energii elektrycznej oraz gazu z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego;

5) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

6) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze.

2. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się zasilanie i obsługę zabudowy w energię z indywidualnych (własnych) urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW i 500 kW na warunkach określonych w planie.

4. Wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, powinny spełniać wymagania w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy w szczególności:

1) dotyczące wyznaczenia miejsca do gromadzenia odpadów w granicach nieruchomości lub poza jej granicami w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi;

2) zapewnienia dojazdu do miejsc gromadzenia odpadów w celu ich odbioru.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7:

1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę sieci elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4 kV, sieci gazowych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;

2) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;

3) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) przebudowę linii 110 kV dopuszcza się pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany paramentów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia ich oddziaływania na środowisko;

5) ustala się nakaz skablowania linii napowietrznych elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową oraz w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy;

6) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:

   a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie pasów drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

   b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie pasów drogowych wzdłuż których tereny są położone, pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

   c) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia oraz telekomunikacyjne w obrębie terenów istniejącej i nowej zabudowy oraz wzdłuż dróg realizować jako kablowe (podziemne),

   d) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych i kontenerowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd do drogi publicznej,

   e) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne;

7) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia im dostępu do drogi publicznej.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób zapewniających ochronę budynku zabytkowego i jego architektonicznych elementów, które podlegają ochronie, wymienione w rozdziale 4.

§ 25. 1. Na rysunku planu miejscowego oznaczono:

1) trasę linii elektroenergetycznej o napięciu 2x220 kV relacji Polkowice – Mikułowa wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi linii w obu kierunkach, na którym obowiązują ograniczenia jego użytkowania i zagospodarowania;

2) linię elektroenergetyczną o napięciu 110 kV relacji Polkowice Zachodnie – Lubin Zachodni wraz z jej pasem technologicznym o szerokości 22 m, tj. po 11 m od osi linii w obu kierunkach;

3) linie elektroenergetyczne 20 kV wraz z pasami technologicznymi o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa ludzi odległości określają przepisy odrębne.

3. Zasady sadzenia roślinności wysokiej w pasach technologicznych linii 110 kV i 20 kV i w otoczeniu linii elektroenergetycznej 220 kV określono w § 7 ust. 4.

Rozdział 11.
Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 26. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDZ1, KDD2 – KDD7, KDW1 – KDW28 w wysokości 0,1 %;

2) dla pozostałych terenów w wysokości 30 %.

Rozdział 12.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN1.1 – MN1.9 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona z urządzeniami i budowlami rekreacji i wypoczynku, obejmującymi w szczególności wiaty rekreacyjne, wiaty pod ogródki gastronomiczne, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,45;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

a) na terenach MN1.1 – MN1.3: 35 %,

b) na terenach MN1.4 – MN1.9: 30 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek wolno stojący: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek bliźniaczy: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

6) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 35 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

7) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 40^0 do 45^0; dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0; budynków zabytkowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi – do zachowania;

8) pokrycie dachu stromego dwuspadowego: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); na dachach pulpitowych dopuszcza się blachodachówkę koloru (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, lub brązowego;

9) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;

10) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku): z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku: 4 m;

12) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi: 20 m; budynku z kalenicą usytuowaną prostopadle do drogi: 11 m;

13) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 2 m do 36 m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MN2.1 – MN2.20 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona z urządzeniami i budowlami rekreacji i wypoczynku, obejmującymi w szczególności wiaty rekreacyjne, wiaty pod ogródki gastronomiczne, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych (wbudowanych w budynek mieszkalny) o powierzchni określonej w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,40;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

a) na terenach MN2.1 – MN2.8: 50 %,

b) na terenach MN2.9 – MN2.20: 35 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek wolno stojący: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek bliźniaczy: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

6) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

7) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 28^0 do 45^0, dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0;

8) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka – koloru (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, brązowego szarego lub antracytowego;

9) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;

10) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku): z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku: 4 m;

12) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi: 24 m; budynku z kalenicą usytuowaną prostopadle do drogi: 11 m;

13) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 1 m do 35 m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MU1.1 – MU1.11 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej i ogrodniczej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

a) na terenach MU1.1 – MU1.8: 35 %,

b) na terenach MU1.9 – MU1.11: 30 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek wolno stojący: z jednym mieszkaniem: 700 m^2; z dwoma mieszkaniami: 800 m^2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek bliźniaczy: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy: 900 m^2;

7) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 35 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

8) kąt nachylenia połaci: dachu stromego: od 40^0 do 45^0, dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0; budynków zabytkowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi – do zachowania;

9) pokrycie dachu stromego dwuspadowego: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); na dachach pulpitowych dopuszcza się blachodachówkę koloru (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, lub brązowego;

10) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;

11) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku): z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

12) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych (silosów): 5 m;

13) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi: 25 m; budynku z kalenicą usytuowaną prostopadle do drogi: 11 m;

14) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 27 m.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MU2.1 – MU2.3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej i ogrodniczej, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 4 i 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek wolno stojący: z jednym mieszkaniem: 700 m^2; z dwoma mieszkaniami: 800 m^2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek bliźniaczy (w zabudowie bliźniaczej): z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy: 900 m^2;

7) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

8) kąt nachylenia połaci: dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 28^0 do 45^0, dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachu stromego (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka i inny materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, brązowego, szarego lub antracytowego;

10) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

11) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku): z dachem pulpitowym: 6 m, z dachem płaskim: 6 m;

12) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych (silosów): 7 m;

13) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 1 m do 13 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNU1.1 – MNU1.21 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona z urządzeniami i budowlami rekreacji i wypoczynku, obejmującymi w szczególności wiaty rekreacyjne, wiaty pod ogródki gastronomiczne, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

a) a terenach MNU1.1 – MNU1.9: 40 %,

b) na terenach MNU1.10 – MNU1.21: 30 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek wolno stojący: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 800 m^2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek bliźniaczy: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy: 1000 m^2;

7) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 40 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

8) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 40^0 do 45^0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0; budynków zabytkowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi – do zachowania;

9) pokrycie dachu stromego dwuspadowego: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej); na dachach pulpitowych dopuszcza się blachodachówkę koloru (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego lub brązowego;

10) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;

11) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku): z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

12) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku: 4 m;

13) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku z kalenicą usytuowaną równolegle do drogi: 25 m; budynku z kalenicą usytuowaną prostopadle do drogi: 11 m;

14) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 27 m.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNU2.1 – MNU2.8 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona z urządzeniami i budowlami rekreacji i wypoczynku, obejmującymi w szczególności wiaty rekreacyjne, wiaty pod ogródki gastronomiczne, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:

a) na terenach MNU2.1 – MNU2.2: 40 %,

b) na terenach MNU2.3 – MNU2.8: 35 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek wolno stojący: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 800 m^2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek bliźniaczy (w zabudowie bliźniaczej): z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy: 1000 m^2;

7) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

8) kąt nachylenia połaci dachu stromego dwuspadowego: od 28^0 do 45^0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka i inny materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, brązowego, szarego lub antracytowego;

10) maksymalna wysokość kalenicy: 11 m;

11) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku: 4 m;

12) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku): z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

13) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0 m do 24 m.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami MNU3.1 – MNU3.10 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek wolno stojący: z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 800 m^2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek bliźniaczy (w zabudowie bliźniaczej): z jednym mieszkaniem: 600 m^2; z dwoma mieszkaniami: 700 m^2;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: pod budynek mieszkalno-usługowy lub usługowy: 1000 m^2;

7) dachy: strome o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowe lub wielospadowe; dopuszcza się dachy pulpitowe i płaskie (w tym jako tarasy) na powierzchni nie przekraczającej 50 % powierzchni zabudowy obejmującej wszystkie budynki zlokalizowane w obrębie działki budowlanej, w tym budynki gospodarcze i garaże;

8) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 25^0 do 45^0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0;

9) pokrycie dachu (dwuspadowego, wielospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka i inny materiał dachówkopodobny– koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego, brązowego, szarego lub antracytowego;

10) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

11) maksymalna wysokość elewacji (budynku lub części budynku): z dachem pulpitowym: 5 m, z dachem płaskim: 4,5 m;

12) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 1 m do 37 m.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (zamek – przebudowany zbór ewangelicki);

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %.

4. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przepisy odrębne.

5. Należy zachować historyczne mury i ogrodzenia oraz ochronić i zabezpieczyć elementy kamienne zabytkowych budowli.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – zabytkowy zespól kościelny (kościół pw. św. Bartłomieja z terenem pocmentarnym);

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków.

3. Gabaryty (w tym wysokość wieży kościelnej) oraz układ rzutu i dachu kościoła – do zachowania.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %.

5. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz przepisy odrębne.

6. Należy zachować historyczne mury i ogrodzenia oraz ochronić i zabezpieczyć elementy kamienne zabytkowych budowli.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – usługi edukacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona, urządzenia sportu i rekreacji;

3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące zabudowę mieszkaniową może zajmować nie więcej niż 20 % powierzchni całkowitej zabudowy w obrębie działki budowlanej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,1 – 1,25;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego lub pulpitowego: od 20^0 do 45^0;

6) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub dachówka cementowa; dopuszcza się blachę, blachodachówkę i inny materiał dachówkopodobny;

7) kolor pokrycia dachu: ceglasty (czerwony – nawiązujący do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwony, brązowy, szary lub antracytowy;

8) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m;

9) maksymalna wysokość elewacji / attyki: 8 m;

10) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 4 m;

11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 3 m do 10 m.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U4 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (świetlica, osp);

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty sportu i rekreacji, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,50;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 25 %;

4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dopuszcza się dach płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu stromego (dwuspadowego i wielospadowego): od 25^0 do 45^0; kąt nachylenia połaci dachu pulpitowego: od 12^0 do 45^0;

6) pokrycie dachu (dwuspadowego, wodospadowego lub pulpitowego): dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub blachodachówka i inny materiał dachówkopodobny– koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), ciemnoczerwonego lub brązowego;

7) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;

8) maksymalna wysokość elewacji lub attyki: 7 m;

9) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 10 m;

10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowane w odległości 7 m od dróg.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny sportu i rekreacji (w tym budowle sportu i rekreacji);

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia i budowle rekreacji i wypoczynku, w tym wiaty rekreacyjne, wiaty pod ogródki gastronomiczne, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;

4) dach: płaski lub stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;

5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0^0 do 45^0;

6) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 14 m;

7) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku: 10 m;

8) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacji: 6 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od linii rozgraniczającej teren w odległości 14 m.

3. Teren US1 stanowi obszar przestrzeni publicznej.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZP1 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, relikty historycznego zagospodarowania – lapidarium, ekspozycje muzealne na wolnym powietrzu, urządzenia i budowle rekreacji i wypoczynku, w tym wiaty rekreacyjne, wiaty pod ogródki gastronomiczne, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, budowle i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;

2) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 5 m;

3) maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku: 10 m;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %.

3. Zakres ujawnienia i parametry historycznych elementów zagospodarowania przestrzennego parku należy określić na podstawie badań konserwatorskich i architektonicznych, w tym z wykorzystaniem materiałach ikonograficznych – przeprowadzonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren ZP1 stanowi obszar przestrzeni publicznej.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZP2 i ZP3 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia i budowle rekreacji i wypoczynku, w tym wiaty rekreacyjne, wiaty pod ogródki gastronomiczne, urządzenia rozrywkowe i inne służące obsłudze festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych, budowle i urządzenia sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Maksymalna wysokość urządzeń i budowli rekreacji i wypoczynku: 10 m.

4. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacyjnych: 6 m.

5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %.

6. Teren ZP2 i ZP3 stanowi obszar przestrzeni publicznej.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem ZL1 ustala się następujące przeznaczenie: teren lasów.

2. Zasady zagospodarowania, w tym kategorię ochronności lasu określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R1 – R12 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 9 m.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 98 %.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji:

1) budynków;

2) budowli i urządzeń produkcji rolnej w odległości większej niż 50 m od terenów oznaczonych symbolami MN, MNU i U oraz w obrębie stanowisk chronionych siedlisk przyrodniczych (kod 6510), oznaczonych na rysunku planu.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami WS1 – WS7 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, infrastruktura drogowa, obiekty i urządzenia gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

2. Dla terenów WS5 i WS6 dopuszcza się przepusty.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami E1 i E2 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy:

1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,60;

2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10 %;

4) dach stromy lub płaski;

5) kąt nachylenia połaci dachu: od 0^0 do 45^0;

6) maksymalna wysokość kalenicy / elewacji: 4 m;

7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń infrastruktury technicznej: 10 m;

8) linia zabudowy dla terenu E2– zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, usytuowana w odległości 2 m od linii rozgraniczającej.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem K1 – K4 ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Maksymalna wysokość urządzeń kanalizacyjnych: 1,5 m.

4. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %.

§ 46. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDZ1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga zbiorcza – Z 1/2 (w obrębie zabudowy wsi dopuszcza się przekrój uliczny);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających pasa drogowego: od 8 m do 29 m.

§ 47. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDD2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga dojazdowa– D1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 5 m do 17 m.

§ 48. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDD3 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga dojazdowa – D1/2 (dopuszcza się przekrój uliczny);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 8 m do 23 m.

§ 49. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDD4 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga dojazdowa – D1/2 lub D1/1/(dopuszcza się przekrój uliczny);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 10 m do 18 m.

§ 50. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDD5 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga dojazdowa – D1/2 lub D1/1 (dopuszcza się przekrój uliczny);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 5 m do 21 m.

§ 51. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDD6 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga dojazdowa – D1/2 lub D1/1 (dopuszcza się przekrój uliczny);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 7 m do 18 m.

§ 52. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem KDD7 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;

2) klasa drogi: droga dojazdowa – D1/2 lub D1/1 (dopuszcza się przekrój uliczny);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 6 m do 17 m.

§ 53. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDW1 – KDW28 ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej;

2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopasowej);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) KDW1: od 4 m do 8 m,

b) KDW2: od 6 m do 12 m,

c) KDW3: od 3 m do 23 m,

d) KDW4: od 8 m do 15 m,

e) KDW5: od 8 m do 16 m,

f) KDW6: od 5 m do 20 m,

g) KDW7: od 7 m do 16 m,

h) KDW8: od 7 m do 17 m,

i) KDW9: od 6 m do 21 m,

j) KDW10: od 9 m do 22 m,

k) KDW11: od 10 m do 15 m,

l) KDW12: od 8 m do 12 m,

m) KDW13: od 10 m do 19 m,

n) KDW14: 10 m,

o) KDW15: od 6 m do 11 m,

p) KDW16: od 8 m do 20 m,

q) KDW17: od 10 m do 20 m,

r) KDW18: od 10 m do 20 m,

s) KDW19: od 4 m do 10 m,

t) KDW20: od 8 m do 15 m,

u) KDW21: od 8 m do 15 m,

v) KDW22: od 8 m do 15 m,

w) KDW23: od 5 m do 16 m,

x) KDW24: od 10 m do 16 m,

y) KDW25: od 6 m do 18 m,

z) KDW26: od 10 m do 16 m,

aa) KDW27: od 8 m do 15 m,

bb) KDW28: 10 m.

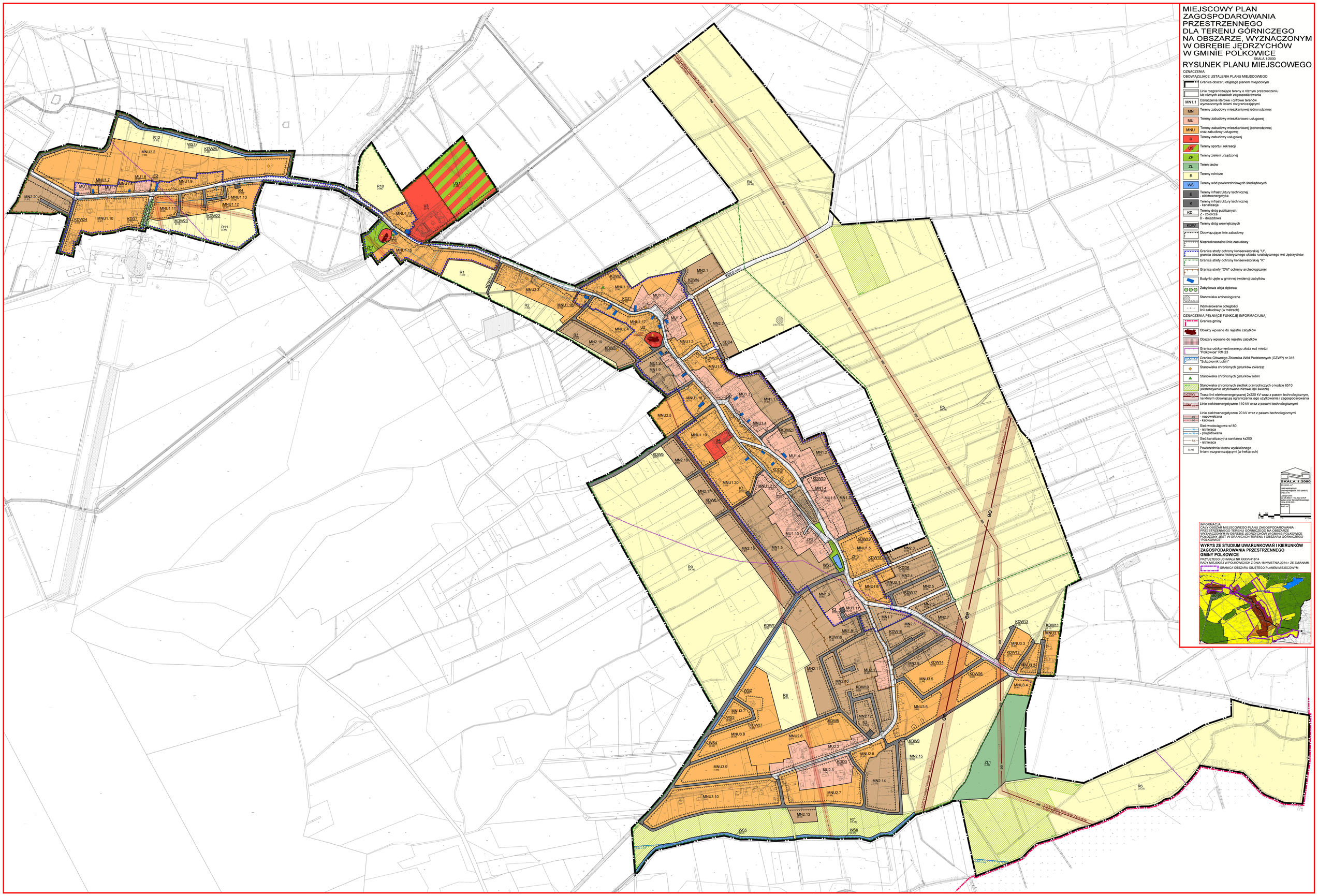
Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Polkowic.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Zdzisław Synowiec

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LX/408/23
Rady Miejskiej w Polkowicach
z dnia 12 czerwca 2023 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr LX/654/23
Rady Miejskiej w Polkowicach
z dnia 13 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) rozstrzyga się, co następuje:

Do wyłożonego do publicznego wglądu – zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu – projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice, w dniach od 16 marca 2023 r. do 7 kwietnia 2023 r. wpłynęły 3 uwagi podlegające rozstrzygnięciu przez Burmistrza Polkowic.

Zarządzeniem nr 2308/23 Burmistrza Polkowic z dnia 9 maja 2023 r. dwie zgłoszone uwagi nie zostały uwzględnione.

Burmistrz Polkowic, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia Radzie Miejskiej w Polkowicach uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice wraz z załącznikami oraz listą nieuwzględnionych przez Burmistrza Polkowic uwag.

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miejska w Polkowicach postanowiła przychylić się do stanowiska Burmistrza Polkowic i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu 2 uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu w następujący sposób:

Lp.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Sposób rozstrzygnięcia
1.	*(dane osobowe zanonimizowano)*	W uwadze sugeruje się / wskazuje się na potrzebę zmiany zapisów w paragrafach 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 dotyczących parametrów określających minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla budynku bliźniaczego z dwoma mieszkaniami z 700 m^2 na 1200 m^2 zgodnie z zaleceniami Studium.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: W przyjętym uchwałą nr LVII/618/23 Rady Miejskiej w Polkowicach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polkowice (również dla obszaru obrębu Jędrzychów) minimalną powierzchnię działek (600 m^2) pod zabudowę bliźniaczą określono jako zalecaną. Tym samym studium pozwala na określenie powierzchni działki pod określoną wyżej zabudowę w planie miejscowym w sposób odmienny, jednakże z zachowaniem zasad, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opizp), ze szczególnym uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego (nie w sposób dowolny). Wskazany w uwadze parametr minimalnej powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej (1200 m^2) w tych okolicznościach należy uznać za niewłaściwy z punktu widzenia ładu przestrzennego (ze względu na skutki:

			dezintegracja przestrzeni, chaos przestrzenny, zakłócenie w kompozycji układów, nieracjonalne wykorzystanie przestrzeni, trudność w uzyskaniu czytelnej kompozycji), jak i ze względu na interes poszczególnych inwestorów oraz interes publiczny (ład przestrzenny, szersza oferta inwestycyjna).
2.	*(dane osobowe zanonimizowano)*	Zmienić w projekcie uchwały określenie „budynek bliźniaczy” na „budynek w zabudowie bliźniaczej”.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: W zapisach planu przyjęto (w świetle dotychczasowej praktyki), że określenie „budynek bliźniaczy” jest synonimem „budynek w zabudowie bliźniaczej”. Z punktu widzenia interpretacji i realizacji planu korekta nie ma istotnego znaczenia. W projekcie planu ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg oznaczeń określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) – obejmujące budynki, jak i budowle. Zasady zagospodarowania dla terenów w szczególności odniesiono do budynków, ze względu na specyfikę zagospodarowania terenów. Jednocześnie dla określenia tych zasad, w szczególności parametrów i wskaźników wykorzystania terenów, odniesiono się do typologii budynków mieszkaniowych powszechnie stosowanej w literaturze przedmiotu i powszechnie używanej w języku polskim (Mieszkowski, Budownictwo mieszkaniowe; e-leksykon urbanistyki i architektury).

Załącznik nr 3 do uchwały nr LX/654/23
Rady Miejskiej w Polkowicach
z dnia 13 czerwca 2023 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.[1)]) rozstrzyga się, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego na obszarze wyznaczonym w obrębie Jędrzychów w gminie Polkowice, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z budową w niezbędnym zakresie części dróg KDW wraz z sieciami infrastruktury technicznej.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt 1 finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

[1)] z 2022 r. poz. 1079, 1692, 1725, 1747, 1768, 1964 i 2414 oraz z 2023 r. poz. 412, 658 i 803

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LX/654/23

Rady Miejskiej w Polkowicach

z dnia 13 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę