

UCHWAŁA NR X/52/2011
RADY GMINY WALIM

z dnia 28 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. I A i B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXIII/139/2008 z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim; Rady Gminy Walim, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. I A i B. obejmujący obszar w obrębie wsi Dziećmorowice, w granicach określonych na rysunku planu oraz w granicach określonych w uchwale Nr XXIII/139/2008 z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) załącznik graficzny nr 1a, 1b – rysunek nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zainwestowanych cz. A, w skali 1: 2000,
- 2) załącznik graficzny nr 2 – rysunek nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych cz. B, w skali 1: 5000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- 2) nr 4 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Załączniki nr 3 i nr 4, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,
- 2) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) literę, numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów,
- 4) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- a) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków,
- b) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- c) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- d) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej – obserwacji archeologicznej,
- e) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obszarów zieleni historycznej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące:

- 1) granica planowanych użytków ekologicznych,
- 2) proponowany kierunek układu kalenicy,
- 3) granica obszaru rysunku nr 2 dla terenów otwartych i zieleni, wykonanego w skali 1: 5 000,
- 4) stanowiska archeologiczne,
- 5) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
- 6) propozycja podziału na działki budowlane,
- 7) strefa ochronna od magistralnej sieci gazowej lub energetycznej.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu,
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu w granicach działki budowlanej planu – jest to obowiązujące przeznaczenie dominujące w jej granicach,
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń,
- 4) urządzenia towarzyszące – są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) linie rozgraniczające obowiązujące – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
- 6) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa,

- l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli.
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej,
 - 8) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy sytuować elewacje projektowanych budynków lub linię wykształconą w sposób historyczny, utworzoną przez frontowe elewacje budynków, tworzących zwartą zabudowę pierzei ulicy; obowiązuje posadowienie frontowej elewacji budynku w ilości co najmniej 60% jej długości, natomiast linia ta może być przekroczona w ilości do 2 m dla balkonów, wiatrołapów, okapów, połączeń dachowych, przypór, wykuszy, zadaszonych wejść do budynku i innych, natomiast schody mogą przekraczać linię zabudowy, zgodnie z warunkami terenowymi,
 - 9) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem,
 - 10) powierzchnia biologicznie czynna – pod tym pojęciem należy rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%,
 - 11) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%,
 - 12) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej,
 - 13) zabudowa – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,
- 3) U/P – tereny usług i produkcji,
- 4) US - tereny usług sportu i rekreacji,
- 5) UKs – tereny usług sakralnych,
- 6) UA – usługi administracji,
- 7) P/U – tereny produkcji i usług,
- 8) R – tereny rolnicze,
- 9) RM - tereny zabudowy zagrodowej,
- 10) RM/UT – tereny zabudowy zagrodowej z usługami turystyki,
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki,
- 12) ZC – tereny cmentarzy,
- 13) Z – tereny zieleni nieurządzonej,
- 14) ZL – tereny lasów,
- 15) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
- 16) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

- 17) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 18) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 19) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 20) KDW – tereny dróg dojazdowych wewnętrznych,
- 21) KS – tereny obsługi komunikacji drogowej – parkingów, garaży, placów manewrowych,
- 22) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- 23) T – tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
- 24) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi,
- 25) G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach rozdziału 3 Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

4. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni urządzonej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa,
- 2) realizację ogólnodostępnych terenów publicznych indywidualnie projektowanych, których rozwiązania należy dostosować do specyfiki miejsca oraz przeznaczenia terenów sąsiednich,
- 3) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością,
- 4) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niewidomym oraz niedowidzącym.

5. Na obszarze całości terenu, objętego planem:

1) dopuszcza się:

- a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jako część zabudowy, stanowiącej główne tworzywo terenu, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy lub kwartału,
- b) dla terenów zieleni urządzonej, urządzenia towarzyszące o przeznaczeniu sportowo – rekreacyjnym, w tym elementy małej architektury, wraz z ciągami pieszymi i placami,
- c) realizację wolnostojących budynków garażowych dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MN, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy pod warunkiem realizacji obiektów na obydwu działkach stycznych do granicy,
- d) komunikację jako przeznaczenie towarzyszące dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem, szczególnie dotyczy to dróg wewnętrznych i sięgaczy do obsługi nieruchomości przyległych do nich, w tym wydzielanie ich jako działki samodzielne, drogi te powinny spełniać przepisy odrębne dla dróg wewnętrznych oraz ustaleń szczegółowych zawartych w niniejszej uchwale,
- e) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- f) utrzymania istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
- g) adaptację i przebudowę istniejących obiektów.

2) zakazuje się:

- a) realizacji reklam wielkoformatowych, jako elementów wolnostojących, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami P, P/U, KDZ,

b) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów betonowych oraz podmurówek,

c) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej za wyjątkiem garaży oraz niewielkich obiektów gospodarczych nieprzekraczających 25m².

6. Nakazuje się wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych posadowienia obiektów na terenach o średnim nachyleniu powyżej 20%.

7. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania do czasu zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

§ 6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z wielkościami określonymi w Rozdziale 3, dla poszczególnych terenów, na terenach istniejącej zabudowy parametr może być zmniejszony w celu dostosowania do potrzeb podziału wtórnego wynikającego m. in. z regulacji własności, dostosowania sytuacji zastanej do przepisów odrębnych,

2) określony, w ust. 1 parametr nie dotyczy terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, których wielkość nie pozwala na zabudowanie ich wraz z niezbędnymi urządzeniami,

3) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w ust. 1, w przypadku:

a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,

b) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego,

c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu,

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° z wyłączeniem terenów istniejącej zabudowy,

5) szerokość wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 20 m – z wyłączeniem istniejącej zabudowy oraz zabudowy szeregowej i bliźniaczej,

6) dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 18, 19 niniejszej uchwały,

2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 23 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych za zgodą właściciela lub zarządy parkingu,

3) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie § 24 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, określonych na rysunku planu lokalizację:

1) obiektów zadaszonych służących przechowywaniu odpadów komunalnych oraz pojemników służących do ich recyklingu,

2) sieci i obiekty związane z infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

3) elementów małej architektury,

4) obiektów związanych z obsługą komunikacji.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej, oraz terenów oznaczonych symbolami U/P, P/U, US,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
- 5) dopuszcza się utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zielni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie,
- 6) dla ochrony obszaru chronionego zlewni Bystrzycy, obejmującego w części południowej obszaru opracowania, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dla terenów: zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. Ustala się strefę ochronną od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia relacji odg. Dziećmorowice – odg. Jugowice o średnicy nominalnej DN 200 oraz ciśnieniu nominalnym PN 1.6 MPa, oznaczonych na planie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. W strefie tej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- 2) nakazuje się zapewnienie swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu,
- 4) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu); zagospodarowanie terenu zielenią niską,
- 5) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

7. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę wyznacza się pasy obsługi technicznej z zakazem zabudowy o szerokości ustalonej przez zarządcę sieci elektro-energetycznej.

8. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych funkcji i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

9. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

§ 9. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu:

1) utrzymuje się:

- a) historyczny układ przestrzenny, tj rozplanowanie dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
 - b) zachowane główne elementy układu przestrzennego, szczególnie: posadzki (nawierzchnie, sposób użytkowania gruntów), ściany (zabudowa, zielen) oraz dąży się do usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych w oparciu o szczegółowe warunki; określa się każdorazowo zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) linie i gabaryty zabudowy, nawiązujących do historycznego układu zabudowy,
 - d) typ zabudowy, nawiązujący do zachowanego historycznego układu,
 - e) obiekty historyczne w możliwie niezmienionym kształcie architektonicznym wraz z konserwacją substancji zabytkowej (z ewentualnym dopuszczeniem zmian formy i przeznaczenia obiektów historycznych),
- 2) uzgadnia się, wszelkie zmiany nawierzchni dróg oraz zmiany lub korekty przebiegu dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dostosowuje się nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji oraz nawiązuje się formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 4) usuwa się lub przebudowuje się obiekty dysharmonizujące,
- 5) dostosowuje się współczesne przeznaczenie do wartości zabytkowych zespołów i ich poszczególnych obiektów i nawiązuje się do ich programu historycznego oraz eliminuje się przeznaczenia uciążliwe,
- 6) poddaje się szczególnym rygorom architektonicznym nową zabudowę, w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły, należy wpisać się w sylwetę miejscowości oraz zachować ład przestrzenny itp.,
- 7) należy całkowicie wyeliminować dachy o mijających się połaciach, asymetrycznym nachyleniu, krytych blachą itp.,
- 8) zakazuje się:
- a) działań mogących powodować degradację walorów kulturowych, historycznych i krajobrazowych obszaru,
 - b) wprowadzania nowej zabudowy, niezgodnej formą i gabarytami z istniejącą, historyczną, dysharmonizującą z historycznym krajobraz wsi,
 - c) wprowadzania prefabrykowanych obiektów tymczasowych, jak blaszane garaże, stragany, zakłócających kompozycje wnętrz urbanistycznych,
 - d) umieszczania wolnostojących reklam wielkogabarytowych.

3. Dla strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu:

1) utrzymuje się:

- a) zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układ dróg, podział działek i sposób zagospodarowania działek siedliskowych,
- b) istniejące związki przestrzenne i planistyczne z układem urbanistycznym wsi, w trakcie prowadzenia działalności inwestycyjnej,

- c) charakter nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- d) obiekty o wartościach kulturowych, z dostosowaniem współczesnego przeznaczenia do wartości obiektów, w trakcie ich restauracji i modernizacji technicznej,
- e) gabaryty nowej zabudowy i sposób kształtowania bryły do miejscowej regionalnej tradycji architektonicznej,
- f) wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,

2) zakazuje się:

- a) wykonywania działań mogących powodować degradację walorów kulturowych, historycznych i krajobrazowych obszaru,
- b) wprowadzania, przy głównych ciągach komunikacyjnych, prefabrykowanych obiektów tymczasowych, jak: blaszane garaże, stragany, zakłócających kompozycje wnętrz urbanistycznych,
- c) stosowania dachów o mijających się połaciach, asymetrycznym nachyleniu, krytych pokryciami obcymi regionalnie, w tym: blachą, bitumicznymi pokryciami falistymi itp.,
- d) umieszczania wolnostojących reklam wielkogabarytowych,

3) ustala się poddanie szczególnym rygorom architektonicznym nowej zabudowy w zakresie gabarytów i sposobu kształtowania bryły, wpisanie się w sylwetę miejscowości, zachowanie ładu przestrzennego itp.,

4) ustala się w zakresie materiałów elewacyjnych, stosowanie materiałów tradycyjnych takich jak tynk, drewno, kamień, elewacja ceramiczna typu cegła klinkierowa lub inne imitujące powyższe w zakresie kolorystyki i faktury; zakazuje się stosowania przy kształtowaniu elewacji, bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej (za wyjątkiem terenów produkcji), tworzyw sztucznych typu „siding”.

4. Ustala się ochronę strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej obszarów zieleni historycznej, oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, ponadto:

1) ustala się zakres ich ochrony, który dotyczy:

- a) zachowania, rewitalizacji oraz odtworzenia: historycznego układu alei, placów, ścieżek, historycznej kompozycji zieleni,
- b) zachowania na terenie dawnych cmentarzy, obiektów, w tym grobowców i kamiennych studni, będących śladem po dawnym użytkowaniu,
- c) ochrony i konserwacji pomników przyrody,

2) nakazuje się:

- a) ujednoczenia i nadania stylistyki, odpowiedniej dla charakteru obszarów, elementom oświetlenia, nawierzchniom oraz elementom małej architektury,
- b) kompensacji przyrodniczej, np. przez odtworzenie zniszczonych lub wprowadzenie nowych nasadzeń, w przypadku prowadzenia prac zakłócających równowagę przyrodniczą i walory krajobrazowe,
- c) stosowania gatunków zgodnych z trendami panującymi w czasie powstania założenia zieleni lub jego generalnej przebudowy, przy prowadzeniu prac rewitalizacyjnych kompozycji zieleni.

5. Uwzględnia się ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi domniemanych zabytków i zobowiązuje się inwestora: w wypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prac ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć zabytek, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce odkrycia zabytku oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to niemożliwe Wójta Gminy Walim.

6. Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się, że podlegają one ochronie prawnej, w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Dla strefy „OW” ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje ochrona w zakresie przepisów odrębnych, w tym prowadzenia robót ziemnych dla nowych inwestycji, po przeprowadzeniu odpowiedniej procedury zgodnie z przepisami odrębnymi związanymi z ochroną archeologiczną.

8. W obszarze opracowania nakazuje się kształtowanie obiektów, poprzez nawiązanie formą i detałem architektonicznym do historycznej, regionalnej sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości, z zakazem stosowania przy kształtowaniu elewacji bali drewnianych.

9. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

1) zachowuje się:

a) oryginalne historyczne elementy budynku, w tym: bryły obiektu, geometrii i kształtu dachu, formy dachu, kompozycji i wystroju elewacji, formy i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, stolarki okiennej i drzwiowej wraz z elementami kutymi,

b) układ przestrzenny wewnątrz oraz elementy wyposażenia i wystroju, w tym: sklepień, sztukaterii,

2) dopuszcza się prace adaptacyjne w następującym zakresie:

a) przywrócenia pierwotnej formy obiektów, takie jak: przywrócenie na elewacjach detalu architektonicznego, proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz formy stolarki,

b) dostosowania budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym: budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych urządzeń windowych,

c) dostosowania do działalności gospodarczej, w tym budowę witryn sklepowych, jeżeli przeznaczenie terenu określone w planie uwzględnia taki sposób zagospodarowania,

3) obowiązuje prowadzenie prac konserwatorskich, restauracyjnych i budowlanych:

a) stosuje się materiały budowlane, zgodne z pierwotnie użytymi lub wizualnie do nich zbliżonymi,

b) zakazuje się stosowania syntetycznych okładzin elewacyjnych i paneli, imitujących naturalne materiały budowlane, takich jak „siding”,

c) stosuje się kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz historycznym charakterem obiektu, zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych,

d) zachowuje się, w obrębie jednego obiektu, jednolitą formę i kolorystykę stolarki okien i drzwi zewnętrznych; dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów z pełnoplastycznymi elementami konstrukcyjnymi ramiaków,

4) Wykaz zabytków określonych na rysunku planu stanowi poniższa tabela:

L.p.	Obiekt	Adres	Wiek
1.	Cmentarz katolicki	ul. Sienkiewicza	XIX w.
2.	Cmentarz ewangelicki	ul. Sienkiewicza	1844
3.	Kaplica grobowa Wagnerów	ul. Sienkiewicza	1865
4.	Plebania	ul. Sienkiewicza 4	XVIII, XX w.
5.	Szkoła – obecnie dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza 5	XVIII, poł. XX w.
6.	Dom mieszkalny	ul. Bystrzycka 9	k. XIX w.
7.	Dom mieszkalny	ul. Bystrzycka 19	2 poł. XIX w.
8.	Dom mieszkalny	ul. Bystrzycka 46	1863
9.	Dom mieszkalny	ul. Bystrzycka 47	1891
10.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza 19	poł. XVIII, p. XIX
11.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza 23	poł. XIX w.
12.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza 33	k. XVII, XIX
13.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza 66	XVIII/XIX
14.	Dom mieszkalny	ul. Sienkiewicza 88	p.XX
15.	Dom mieszkalno – gospodarczy	ul. Sienkiewicza 42	ok. poł XVIII
16.	Dom mieszkalno – gospodarczy	ul. Sienkiewicza 44	ok. poł XVII,

17.	Dom mieszkalno – gospodarczy	ul. Sienkiewicza 95	1816
18.	Zespół mieszkalno – gospodarczy	ul. Sienkiewicza 53	poł. XIX w.

10. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi. Przedmiotem w/w ochrony jest Kościół parafialny pw. św. Jana Apostoła (1827-29; nr rej. 1730 z dnia 30 czerwca 1966).

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 10. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolami MN/U, MN/U1-4, MN/U5.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie,
- 2) zabudowę mieszkaniową, z możliwością lokalizowania jej samodzielnie,
- 3) obiekty związane z obsługą rolnictwa, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, na terenach oznaczonych symbolami MN/U1, MN/U2,
- 4) obiekty związane z produkcją energii odnawialnych, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, na terenie oznaczonym symbolem MN/U5, za wyjątkiem lokalizacji masztów i farm wiatrowych,
- 5) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - e) garaży,
 - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MN/U1 - 2 i MN/U5 wysokość nowej zabudowy do 15 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U3 wysokość nowej zabudowy do 10 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; dachy o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; szerokość elewacji frontowej od 12 do 16 m,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem MN/U4 wysokość nowej zabudowy do 9 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej lub gzymsu do 3,5 m; dachy o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; szerokość elewacji frontowej od 9 do 12 m,
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:

- a) 50% powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U1, MN/U2 i MN/U5,
 - b) 65% powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U,
 - c) 30% powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U3, MN/U4,
- 6) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż:
- a) 50% powierzchni terenu oznaczonego symbolami MN/U, MN/U3, MNU/4,
 - b) 40% powierzchni terenu oznaczonego symbolami MN/U1, MN/U2,
 - c) 20% powierzchni terenu oznaczonego symbolem MN/U1 i MN/U5,
- 7) dopuszcza się:
- a) podział nieruchomości na działki budowlane, przy minimalnej powierzchni wydzielanych działek, która dla terenu oznaczonego symbolami:
 - MN/U2, MN/U3 wynosi 2000 m²,
 - MN/U i MN/U5 wynosi 1500 m²,
 - MN/U1, MN/U4 wynosi 1500 m², z tolerancją do 15%,
 - b) sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m przy spełnieniu jednego z poniższych warunków:
 - wielkość działki budowlanej nie przekracza 300 m²,
 - szerokość frontu działki nie przekracza 12 m,
- 8) dla obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszym ustępie, zachowuje się w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej, przy czym w przypadku przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy tych obiektów, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
 - b) grupę tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadających ten sam charakter i wymiar.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona na rysunku planu symbolami MN, MN 1 — 16.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej, z wykluczeniem działalności uciążliwych; zapis nie dotyczy terenów MN10, MN15,
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) garaży,
 - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,

2) dla terenu oznaczonego symbolem MN5 odprowadza się wody opadowe do potoku Złotnica na warunkach określonych przez jego zarządcę.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) ustala się parametr wysokości zabudowy dla wyznaczonych terenów oznaczonych symbolami:

a) MN, MN5, MN10-14, do 12,0 m, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) MN1-4 do 10,0 m,

c) MN16 do 10,0 m,

d) MN6-7 od 8,0 do 9,0 m,

e) MN8 od 8,50 do 9,50 m,

f) MN9, MN15 do 9,0 m,

2) ustala się zasady kształtowania dachów dla wyznaczonych terenów oznaczonych symbolami:

a) MN1-8, MN10, MN11 obowiązują dachy strome, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne, koloru czerwonego lub brązowego,

b) MN9 obowiązują dachy strome, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy; obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne, koloru czerwonego lub brązowego,

c) MN15 obowiązują dachy strome, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 37°; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy; obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne matowe, koloru czerwonego, brązowego lub antracytowego,

d) MN16 obowiązują dachy strome, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 40°, dopuszcza się zadaszenia prostopadłe do kalenicy głównej nad wejściem, klatką schodową oraz innymi przestrzeniami związanymi z komunikacją; nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy; obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne, koloru czerwonego lub brązowego,

e) MN, MN12 - 14 obowiązują dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej; przy realizacji dachu mansardowego; dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu,

3) dla terenu oznaczonego symbolem MN9 budynek należy lokalizować równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy, będącej jednocześnie granicą strefy ochronnej gazociągu zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku,

4) ustala się wielkość podstawowych gabarytów dla wyznaczonych terenów oznaczonych symbolami:

a) MN15 szerokość elewacji frontowej budynku wraz z garażem wynosi 12-14 m,

b) MN, MN1-14, MN16 szerokość elewacji frontowej budynku wraz z garażem wynosi 22 m,

5) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m przy spełnieniu jednego z poniższych warunków:

a) wielkość działki budowlanej nie przekracza 800 m²,

b) lokalizowana zabudowa jest w formie bliźniaczej,

c) na granicy został wybudowany budynek, lub garaż,

6) dopuszcza się zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,

7) dopuszcza się budowę jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu;

- 8) wyznacza się nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) nakazuje się stosowanie maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości:
- 50% powierzchni całkowitej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN5-9, MN11 – 14,
 - 40% powierzchni całkowitej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami MN1-4, MN10,
 - 30% powierzchni całkowitej działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami MN15-16,
- 10) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
- 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN10, MN11 – 14,
 - 40% dla terenu oznaczonego symbolem MN,
 - 50% dla terenu oznaczonego symbolami MN1-9, MN15, MN16,
- 11) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek:
- 2000 m² dla terenu oznaczonego symbolami MN, MN1,
 - 1200 m² dla terenu oznaczonego symbolami MN2, MN 5-16,
 - 1000 m² dla terenu oznaczonego symbolami MN4, MN3 z tolerancją do 15%.

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się utrzymanie harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg,
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
- 3) zakazuje się wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji, od strony przestrzeni publicznych, powyżej 1,2 m,
- 4) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończeniowych, plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych z zastosowaniem przepisów ogólnych niniejszej uchwały,
- 5) nie dopuszcza się sytuowania takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem,
- 6) zabrania się lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących niezwiązanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działki, jak i w przyległym pasie drogowym.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zabudowa zagrodowa, oznaczona na rysunku planu symbolem RM, RM1,
 - 2) zabudowa zagrodowa z usługami turystyki, oznaczona na rysunku planu symbolem RM/UT1.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
- 1) zabudowę mieszkaniową, z możliwością lokalizowania jej samodzielnie,
 - 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych,
 - 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) garaży,
 - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenu RM, RM1:

a) wysokość nowej zabudowy do 15,0 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachy o kącie nachylenia 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, ograniczone do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy realizacji dachu mansardowego; dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°,

2) dla terenu oznaczonego symbolem RM/UT1:

a) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

b) wysokość kalenicy ustala się na 8,0 – 9,0 m,

c) obowiązują dachy strome, symetryczne o nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45°,

d) nie dopuszcza się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

e) obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne, koloru czerwonego lub brązowego,

f) budynki gospodarcze mogą być realizowane jako parterowe; zalecane dachy strome, pokrycie ceramiczne,

3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi ilości 40% powierzchni zabudowy,

5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 50% dla terenów oznaczonych symbolami RM oraz RM/UT1,

6) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek: 2000 m².

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolem RM/UT1 nie dopuszcza się sytuowania takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem,

2) dla terenów oznaczonych symbolem RM/UT1 zabrania się lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących niezwiązanych z prowadzoną działalnością, zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym,

3) dopuszcza się:

a) lokalizację tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,

b) grupę tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadającej ten sam charakter i wymiar.

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami US, US1, US2,

2) tereny usług sakralnych, oznaczone na rysunku planu symbolem UKs,

3) tereny usług i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U/P,

4) tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem UA.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych,
- 2) całkowitą lub częściową zmianę podstawowego przeznaczenia terenu na tereny produkcji, ustalenia jak dla terenów oznaczonych symbolem P/U,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem US2 zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami US2, US realizację obiektów i urządzeń o charakterze usługowo – rekreacyjnym, w tym lokalizację stajni dla koni i zbiorników wodnych (stawy),
- 5) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) garaży,
 - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
 - 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
 - 3) nie dopuszcza się sytuowania elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.
- ### 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem US1:
 - a) wysokość nowej zabudowy do 6,0 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) powierzchnia zabudowy dla terenu do 300 m² powierzchni użytkowej, za wyjątkiem zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem US:
 - a) wysokość nowej zabudowy do 14,0m, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) nakazuje się kształtowanie zabudowy, jako spójnej pod względem:
 - formy, kształtu,
 - bryły, formy dachu,
 - układu i wystroju elewacji,dla całego wyznaczonego w planie terenu,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem US2:
 - a) wysokość nowej zabudowy do 14,0 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) możliwe jest podpiwniczenie budynków pod warunkiem, że poziom posadowienia parteru nie będzie wyższy niż 0,5 m ponad średni poziom terenu,
 - c) obowiązują dachy o stromych połaciach; nachylenie połaci dachowej od 35° do 45°; niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy; zaleca się pokrycie dachu ceramiczne, ewentualnie gont drewniany,
 - d) ustala się możliwość realizacji tarasów zadaszonych, powiązanych funkcjonalnie z budynkiem usługowym,

- e) nakazuje się kształtowanie zabudowy, jako spójnej pod względem:
- formy, kształtu,
 - bryły, formy dachu,
 - układu i wystroju elewacji,
- dla całego wyznaczonego w planie terenu,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem UKs:
- a) zachowuje się istniejącą formę budynku,
 - b) dopuszcza się rozbudowę zespołu zgodnie z ustaleniami konserwatorskimi,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami U/P, UA:
- a) wysokość nowej zabudowy do 8 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych oraz związanych z bezpieczeństwem; wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią,
 - b) dachy o kącie nachylenia 3° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) nakazuje się nieprzekraczanie maksymalnego wskaźnika zabudowy:
- a) 35% powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem US1,
 - b) 60% powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami US i US2,
 - c) 40% powierzchni zabudowy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/P i UA,
 - d) zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla terenu oznaczonego symbolem UKs znajdującego się w rejestrze i ewidencji zabytków,
- 8) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
- a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami US1, US i UA,
 - b) 20% dla terenu oznaczonego symbolem US2,
 - c) 15% dla terenu oznaczonego symbolem U/P,
 - d) zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla terenu oznaczonego symbolem UKs znajdującego się w rejestrze i ewidencji zabytków,
- 9) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowowydzielanych działek:
- a) 1500 m² dla terenów oznaczonych symbolami U/P i UA z tolerancją do 15%,
 - b) 2000 m² dla terenów oznaczonych symbolami US1 i US2,
 - c) 3000 m² dla terenów oznaczonych symbolem US,
 - d) zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi dla terenu oznaczonego symbolem UKs znajdującego się w rejestrze i ewidencji zabytków.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) ustala się możliwość podziału terenu oznaczonego symbolem U/P na działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) zakazuje się wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych powyżej 1,2 m,
 - 3) dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu zakazuje się stosowania:
 - a) materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe, w tym elewacje z „sidingu”,
 - b) pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,

- c) kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych,
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie,
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem U/P wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, niezwiązanych z prowadzoną działalnością,
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem UA wyklucza się lokalizację przeznaczenia niezwiązanego z celem publicznym w tym związanym z bezpieczeństwem obiektów straży pożarnej.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: produkcja, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) bazy, składy, magazyny, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie,
- 2) całkowitą lub częściową zmianę przeznaczenia podstawowego, na zabudowę usługową; ustalenia, jak dla terenów oznaczonych symbolem U,
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) garaży,
 - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - f) usług w tym mogących wpłynąć niekorzystnie na stan środowiska,
 - g) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
 - h) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
- 2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących elementów zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej,
- 4) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż granic działki, szczególnie od strony wschodniej i południowej,
- 5) nakazuje się zachowanie drożności istniejącego rowu odwadniającego.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 15 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią,
- 2) dachy o kącie nachylenia 3° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej,
- 3) nakazuje się nieprzekraczanie maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 70% powierzchni zabudowy,
- 4) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 20%,
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem P/U1 umożliwia się przebudowę oraz rozbudowę budynków gospodarczych i mieszkaniowych, pod warunkiem zachowania istniejącego charakteru zabudowy, a przede wszystkim zachowania wysokości budynków, dachów i ich pokryć.

TERENY ZIELENI I WÓD

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zieleni urządzonej - parki, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP, ZP2, ZP3, ZP/US,
- 2) cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem ZC,
- 3) lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami ZL, ZL1, ZL2.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem ZP3 zieleń izolacyjną,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem ZP/US całkowitą lub częściową zmianę podstawowego przeznaczenia terenu na przeznaczenie usług sportu i rekreacji,
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
- 2) dopuszcza się wprowadzanie komponowanych elementów zieleni wysokiej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami ZP, ZP2, ZP3, ZP/US:

- a) wysokość nowej zabudowy do 4,5 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) dachy o kącie nachylenia 20° do 45°,

2) dla terenów oznaczonych symbolem ZC obowiązuje:

- a) wysokość nowej zabudowy, związana z funkcją podstawową w budynku kaplicy, do 6 m liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) ukształtowanie bryły obiektu, zgodnie z projektem indywidualnym,

3) dla terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) nakazuje się nieprzekraczanie maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 30% powierzchni zabudowy,

5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki, w ilości nie mniejszej niż 70% dla terenów oznaczonych symbolami ZP, ZP2, ZP3, ZP/US.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; dopuszczenie kubaturowych obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem oraz infrastrukturą techniczną, jako część zagospodarowania terenu, jednak w sposób nie mający negatywnego wpływu na całość kompozycyjną na terenach oznaczonych symbolem ZP.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zieleni nieurządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolami Z, Z2,
- 2) rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R, R1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, spełniające warunki określone w przepisach odrębnych,
- 3) zalesianie gruntów rolnych, spełniające warunki określone w przepisach odrębnych,
- 4) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną, w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą, spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
- 2) dopuszcza się wprowadzanie komponowanych elementów zieleni wysokiej na terenie oznaczonym symbolem Z.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; całkowity zakaz zabudowy w tym zabudowy zagrodowej, z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą i komunikacją.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z retencją,
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzoną przywodną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych,
- 3) zakazuje się:
 - a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
 - b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
 - c) uszkodzania umocnień.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) całkowicie zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych oraz budowy ogrodzeń,
- 2) dopuszcza się podział i łączenie nieruchomości.

TERENY KOMUNIKACJI

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - drogi publiczne:

- 1) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ,
- 2) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDD1-3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu,
- 2) urządzenia towarzyszące,
- 3) zieleń izolacyjną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,

2) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

2) dopuszcza się:

a) korektę elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,

b) w liniach rozgraniczających drogi, realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, elementów małej architektury, po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

3) utrzymuje się linie rozgraniczające drogi:

a) wg stanu istniejącego z dopuszczeniem ich poszerzenia na tereny przyległe, w liniach rozgraniczających ustalonych na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolem KDZ,

b) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów oznaczonych symbolem KDD, KDD1 - 3.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, KDW1-12.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) urządzeń towarzyszących,

c) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,

2) dopuszcza się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów dla terenów oznaczonych symbolem KDW, KDW 1 - 12.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem KDW10; wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących, niezwiązanych z prowadzoną działalnością.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów oznaczonych symbolem KDW, KDW 1 - 12:

1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających drogi,

2) dopuszcza się:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
 - b) w liniach rozgraniczających drogi, realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, elementów małej architektury i tablic reklamowych,
- 3) utrzymuje się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW, KDW 1 - 12 zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym komunikacji drogowej: parkingi, garaże, place manewrowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KS, KS1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) obowiązują ustalenia o których mowa w § 8,
- b) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni wysokiej w niezbędnym zakresie dla prawidłowego funkcjonowania terenów biologicznie czynnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 4,5 m liczona do najwyższego punktu dachu,
- 2) lokalizowanie budynków garażowych na granicy z działką sąsiednią oraz liniami zabudowy w wypadku działek sąsiadujących z terenem przyległym i granicą niniejszego planu,
- 3) parametry zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem KS1 z zachowaniem w szczególności:
 - a) zastosowania dachów płaskich o nachyleniu do 15°,
 - b) wysokości do okapu do 3,5 m,
 - c) pokrycia elewacji: tynk mineralny, gładki, kolor biały,
 - d) bramy garażowej: uchylnej, koloru szarego; dopuszcza się zmianę parametrów zabudowy pod warunkiem, że będzie się ona odnosiła do wszystkich obiektów garażowych,
- 4) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów, w ilości nie mniejszej niż 10%,
- 5) nakazuje się nie przekraczanie wskaźnika powierzchni zabudowy, dla powierzchni terenu, w ilości 65%,
- 6) dopuszcza się podział nieruchomości na działki budowlane, gdy minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 25 m².

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej.

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - infrastruktura techniczna:

- 1) kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami K, K1,
- 2) telekomunikacja, oznaczone na rysunku planu symbolem T,
- 3) wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolem W,
- 4) gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem G.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące,

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

3) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków; obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) ogranicza się wysokość nowej zabudowy do 6 m liczonej do najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych, związanych z kanalizacją; wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią,

2) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 20% powierzchni terenu.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 22. 1. Ustala się utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także na terenach zieleni.

2. Ustala się konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady za zgodą zarządcy drogi.

§ 23. 1. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

1) 1 miejsce na mieszkanie,

2) 1 miejsce na pokój hotelowy,

3) 2 miejsca postojowe na terenach oznaczonej symbolami: MN, MN1 - 16, MN/U, MN/U1 - 5, RM, RM1 i RM/UT1 dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym,

4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN1 - 16, MN/U, MN/U1 - 5, RM, RM1 i RM/UT1 lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (US, US1 i US2),

6) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach oznaczonych symbolami: UA, U/P i P/U1,

7) na terenach oznaczonych symbolami ZP, ZP2, ZP3, ZP/US zgodnie z programem funkcjonalno - użytkowym,

8) na terenach oznaczonych symbolami UKs, ZC zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi oraz programem funkcjonalno - użytkowym,

9) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,

10) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-7 podlega zsumowaniu.

2. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe, przy czym:

a) szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8m,

b) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:

- do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,

- od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,

- powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m.
- c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
- d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m,
- e) drogi wewnętrzne i sięgacze dojazdowe powinny być wyposażone w normatywne trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach.

Rozdział 5.

Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego

§ 24. 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) oddanie do użytkowania nowych obiektów kubaturowych powinno się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego,
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady,
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu,
 - b) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej,
 - c) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, które nie mogą być skanalizowane,
- 4) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistralnych układów sieci, zgodnie z wytycznymi zarządcy sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych,
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 4) użytkowanie i budowę studni do czasu wybudowania sieci wodociągowej,
- 5) utrzymanie:
 - a) systemów wodociągowych zaopatrujących osiedle z ujęcia gminnego,
 - b) istniejących studni do czasu ich użytkowania,
 - c) pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistrali wodociągowych, o szerokości 5 metrów z każdej strony, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz nasadzeń trwałych.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej,
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,

4) realizowanie zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:
 - a) rozprowadzenie na terenie własnym inwestora,
 - b) do wód płynących na warunkach ustalonych przez zarządcę.

5. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

6. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych systemów grzewczych.

7. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami wysokiego i średniego napięcia,
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni,
- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej,
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową,
- 6) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem lokalizacji masztów i farm wiatrowych.

9. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji. Sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

Rozdział 6.

§ 25. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- a) 30 % dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MN/U1-4, MN/U5, MN, MN 1-16, U/P, P/U1, RM/UT1, US, US1, US2,
- b) 1 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Zastępca Przewodniczącego
Rady Gminy Walim

Maria Radlińska

Uzasadnienie

UZASADNIENIE PRAWNE Uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. I A i B, należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy Walim, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 14 ust. 1 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stanowi, że rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie w art. 15 ust. 1 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że Wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego. Przystąpienie do sporządzenia planu poprzedziły czynności określone w art. 14 ust. 3 i 5 ustawy. Zgodnie z treścią art.14 ust. 2, zakres terenowy planu określa załącznik graficzny do uchwały.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE W związku potrzebą zmiany funkcji rolniczych na mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne oraz jak również na wprowadzenie nowych przebiegów dróg w tym dróg zbiorczych został wyznaczony zakres planistyczny umożliwiający realizację inwestycji. W związku z powyższym dla przedmiotowego obszaru sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na terenie Gminy Walim w obszarze wsi Dziećmorowice, znajdują się postulowane tereny produkcyjne, usługowe, mieszkaniowe, komunikacyjne rolne oraz leśne. Tereny usługowe o charakterze mieszkaniowym, usługowym, stanowią tereny rozwojowe dla miejscowości, jako sposób na aktywizację terenów wiejskich położonych w obrębie Dziećmorowice. Omawiane tereny są dobrze skomunikowane z istniejącym lub projektowanym zainwestowaniem wiejskim poprzez drogi gminne oraz powiatowe i wojewódzkie. Tereny te zapewniają również harmonijny rozwój funkcji usługowej i mieszkaniowej ze względu na położenie w pobliżu miasta Wałbrzych. Potrzeba sporządzenia planu wynika z zapotrzebowania na produkcję, usługi i mieszkania oraz ze względu na kierunek polityki, jaką wyznaczono w strategii rozwoju gminy. Postulat zmiany przeznaczenia terenu i dopuszczenie możliwości budowy obiektów usługowych i mieszkaniowych, są w pełni zgodne z polityką przestrzenną gminy, oraz z ustaleniami zawartymi w podstawowym dokumencie planistycznym, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla części terenów wykazanych w podstawowym dokumencie kształtującym politykę przestrzenną gminy, pozostawiono część terenów w formie użytków rolnych, które docelowo zmienią swoje przeznaczenie po wykorzystaniu znaczącej ilości uruchomionych terenów dla zabudowy w uchwalonym planie. Sporządził: Jacek Godlewski - wykonawca planu.

Załącznik Nr 1a do Uchwały Nr X/52/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik1a.pdf

załącznik graficzny nr 1a

Załącznik Nr 1b do Uchwały Nr X/52/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik1b.pdf

załącznik graficzny 1b

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/52/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik2.pdf

załącznik graficzny nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/52/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik3.pdf

załącznik nr 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr X/52/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 28 września 2011 r.

Zalacznik4.pdf

załącznik nr 4