

**UCHWAŁA NR XVI/122/15  
RADY GMINY DZIERŻONIÓW**

z dnia 26 listopada 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP OWIESNO.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199; Dz. U. z 2015r. poz. 443; Dz. U. z 2015r. poz. 774; Dz. U. z 2015r. poz. 1265) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XXVIII/258/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owiesno oraz po stwierdzeniu zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, uchwalonego Uchwałą Nr XIX/202/2000 z dnia 15 maja 2000 r. z późn. zm.

**Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Owiesno w granicach administracyjnych zwany dalej planem miejscowym, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) tekstu planu miejscowego stanowiącego niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z podziałem na:
  - a) załącznik nr 1A, w skali 1:2000 obejmujący centralną część wsi - część A,
  - b) załącznik nr 1B, w skali 1:2000 obejmujący zachodnią część wsi - część B,
  - c) załącznik nr 1C, w skali 1:2000 obejmujący wschodnią część wsi - część C,
  - d) załącznik nr 1D, w skali 1:2000, obejmujący pozostałe tereny wsi - część D.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:2000 rozpatrywane łącznie - stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.);
- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) ZAKAZIE ZABUDOWY - należy przez to rozumieć wykluczenie możliwości lokalizacji budynków na danym terenie;
- 5) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
  - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,

- b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej budynków lub 70% powierzchni działki,
- c) w odniesieniu do istniejącej zabudowy dopuszcza się utrzymanie obecnej funkcji, pod warunkiem zachowania następujących zasad:
- dopuszcza się przebudowę, odbudowę oraz remont,
  - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i budowę mającą na celu spełnienie aktualnych wymogów przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, w szczególności prace polegające na budowie części służących komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia - z zachowaniem parametrów zabudowy określonych w §3 i §4 niniejszej uchwały;
- 6) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
- a) wyklucza się realizację takich form zagospodarowania samodzielnie tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego,
- b) o ile ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej, dopuszcza się realizację przeznaczenia w następującej formie:
- wbudowanej - na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
  - osobnego budynku - o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków lokalizowanych na działce,
  - zainwestowania niekubaturowego z wykluczeniem budynków - na maksymalnie 30% powierzchni działki,
- c) powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich form zagospodarowania, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 7) USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO - należy przez to rozumieć usługi z zakresu hotelarstwa, turystyki i rekreacji w szczególności: pensjonaty domy wycieczkowe, schroniska, restauracje, zajazdy, gospody;
- 8) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska na podstawie aktualnych przepisów prawa lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 9) USŁUGACH PODSTAWOWYCH - należy przez to rozumieć działalność z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także administracji;
- 10) USŁUGACH KOMERCYJNYCH - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;
- 11) USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH - należy przez to rozumieć formę turystyki związaną z pobytem na wsi, obejmującą:
- a) zakwaterowanie - do maksymalnie 20 miejsc noclegowych,
  - b) niewielką gastronomię - do maksymalnie 20 miejsc w lokalu,
  - c) rzemiosło tradycyjne oraz drobną produkcję wyrobów tradycyjnych lub regionalnych - z udziałem odwiedzających,
  - d) sprzedaż płodów rolnych oraz wyrobów regionalnych, przy czym powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 400 m<sup>2</sup>,
  - e) skanseny oraz punkty wystawowe związane z tradycyjnym rolnictwem, wsią lub regionem;
- 12) OTWARTYCH TERENACH ROLNICZYCH - należy przez to rozumieć grunty rolne, określone w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych, na których obowiązuje zakaz zabudowy;
- 13) OBSŁUDZE KOMUNIKACYJNEJ - należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia oraz inne elementy związane z zapewnieniem prawidłowej obsługi nieruchomości, w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe,

chodniki, ścieżki rowerowe wraz z zielenią, obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;

14) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ze względu na charakter zainwestowania dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią, dla których dopuszcza się dowolną lokalizację na działce - z uwzględnieniem aktualnych przepisów prawa, w szczególności dotyczących odległości stosowanych w budownictwie,

c) takich części wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,

d) podjazdów dla niepełnosprawnych, pochylni oraz schodów do budynku, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,

e) istniejących budynków, przekraczających wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, dla których o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy,

- dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem aktualnie istniejącej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji nie powiększy się o więcej niż 30%,

- w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 30%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;

15) URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury - na zasadach określonych w §3, §4, §5 i §6 niniejszej uchwały;

16) ZABUDOWIE - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;

17) WYSOKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów itp., przy czym parametr ten nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu;

18) SZEROKOŚCI ELEWACJI - należy przez to rozumieć maksymalną dopuszczalną odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;

19) POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją, ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią terenu.

## **Rozdział 2.**

### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE**

§ 3. 1. Dla terenów, dla których wprowadza się zakaz zabudowy nie określa się:

- 1) gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy,
- 2) geometrii dachu,
- 3) zasad kształtowania zabudowy,
- 4) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
- 5) minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji,
- 6) linii zabudowy.

2. O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale 3 nie stanowią inaczej, na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą historyczną, zabytkową zabudową wsi,
- b) projektowane budynki powinny być wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach i podmurówkach;

2) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

- a) należy zachować parametr maksymalnie 35%,
- b) dla istniejącej zabudowy przekraczającej poziom parametru określony w niniejszej uchwale dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady, jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, jednak nie więcej niż o 15% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;

3) w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej:

- a) dla działek wskazanych na komunikację oraz infrastrukturę techniczną, dopuszcza się 0%,
- b) na pozostałych działkach należy zapewnić minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej;

4) w zakresie gabarytów oraz maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy:

- a) dla wszystkich budynków dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych,
- b) dla całego obszaru objętego planem, dla wszystkich obiektów nie będących budynkami ustala się następujące parametry dotyczące maksymalnej wysokości:

- dla obiektów służących obsłudze rolnictwa - 16 m,
- dla obiektów infrastruktury technicznej - 14 m,
- dla pozostałych obiektów - 6 m,

c) należy zachować wysokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących obiektów, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej wysokości,
- w przypadku rozbudowy lub nadbudowy dopuszcza się tylko takie czynności, które mają na celu doprowadzenie kształtu dachu do parametrów określonych w niniejszej uchwale, przy czym po rozbudowie budynek nie może być wyższy niż jedna kondygnacja i jednocześnie 5 m od wysokości określonej w §4 niniejszej uchwały,
- w przypadku, o którym mowa powyżej, dopuszcza się wykorzystanie pomieszczeń, powstałych w wyniku rozbudowy dachu, jako poddasza użytkowego,

d) należy zachować szerokość elewacji określoną w §4 niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne wartości tego parametru ustala się następujące zasady:

- dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejącej szerokości,
- w przypadku rozbudowy dopuszcza się tylko takie czynności, które mają na celu doprowadzenie obiektu do zgodności z wymogami wynikającymi z aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji lub mające na celu rozbudowę o części służące komunikacji, w szczególności: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia, przy czym po rozbudowie budynek nie może być szerszy o więcej niż 30% aktualnie istniejącej szerokości;

5) w zakresie parametrów dachów:

- a) dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°, bez mijających się połaci lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- b) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglastym,

- c) dla takich elementów jak: tarasy, wieże, wykusze, lukarny, zadaszenia nad wejściem dopuszcza się dowolne parametry, wynikające z wymogów właściwych dla danego elementu budynku, przy czym odstępstwa nie mogą dotyczyć więcej niż 25% powierzchni dachu całego budynku,
- d) dla istniejących budynków, które nie spełniają parametrów dachów określonych w niniejszej uchwale, dopuszcza się zachowanie aktualnie istniejących parametrów;
- e) dla obiektów małej architektury dopuszcza się dowolne parametry dachu;
- 6) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazania wymiaru linii zabudowy należy zachować odpowiednie odległości;
- 7) w zakresie miejsc parkingowych:
- a) należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
- dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - 2 miejsca na każde mieszkanie,
  - dla mieszkalnictwa wielorodzinnego - 2 miejsca na każde mieszkanie,
  - dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego - 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe lub 20 m<sup>2</sup> powierzchni, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
  - dla usług agroturystycznych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni lub 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
  - dla usług komercyjnych - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni, jednak nie mniej niż 2 miejsca,
  - dla produkcji - 1 miejsce na 4 pracowników, jednak nie mniej niż 2 miejsca
  - dla składów, baz i magazynów - 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni, jednak nie mniej niż 4 miejsca
  - dla obiektów kultury i kultu religijnego - 1 miejsce na 20 odwiedzających, jednak nie mniej niż 4 miejsca,
  - dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz cmentarza dopuszcza się odstępstwo od wyznaczania miejsc parkingowych,
- b) do ogólnej liczby miejsc parkingowych, określonej powyżej wlicza się miejsca urządzone wokół obiektów a także zlokalizowane w garażach oraz na parkingach,
- c) miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg,
- d) wyznaczenie miejsc parkingowych na całym obszarze planu musi uwzględniać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym w zakresie minimalnej ilości miejsc oraz sposobu ich realizacji należy stosować zasady określone w aktualnych przepisach prawa w szczególności dotyczących dróg publicznych,
- e) ilość miejsc parkingowych należy określić jako sumę wynikającą z każdego rodzaju przeznaczenia realizowanego na działce,
- f) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ilości miejsc parkingowych;
- 8) w zakresie komunikacji:
- a) dopuszcza się przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową,
- b) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) dla wszystkich terenów komunikacji obowiązuje zakaz zabudowy.

### **Rozdział 3.**

## **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 4. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 1.01, MN 1.02, MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, MN 1.06, MN 1.07, MN 1.08, MN 1.09, MN 1.10, MN 1.11, MN 1.12, MN 1.13, MN 1.14, MN 1.15, MN 1.16, MN 1.17, MN 1.18, MN 1.19, MN 1.20, MN 1.21, MN 1.22, MN 1.23, MN 1.24, MN 1.25, MN 1.26, MN 1.27, MN 1.28, MN 1.29, MN 1.30, MN 1.31, MN 1.32, MN 1.33, MN 1.34, MN 1.35, MN 1.36, MN 1.37, MN 1.38, MN 1.39, MN 1.40, MN 1.41, MN 1.42, MN 1.43, MN 1.44, MN 1.45, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - c) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
    - dla pozostałej zabudowy – maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 30 m.

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 2.01, MN 2.02, MN 2.03, MN 2.04, MN 2.05, MN 2.06, MN 2.07, MN 2.08, MN 2.09, MN 2.10, MN 2.11, MN 2.12, MN 2.13, MN 2.14, MN 2.15, MN 2.16, MN 2.17, MN 2.18, MN 2.19, MN 2.20, MN 2.21, MN 2.22, MN 2.23, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - c) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
    - dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m.

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 3.01, MN 3.02, MN 3.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - c) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej – maksymalna wysokość elewacji 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
    - dla pozostałej zabudowy – maksymalna wysokość elewacji 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 30 m.

5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 4.01, MN 4.02, MN 4.03, MN 4.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - c) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
    - dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m.

6. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MW 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 14 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
- dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 45%,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 35%.

7. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN/U 1.01, MN/U 1.02, MN/U 1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi komercyjne, nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- c) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- d) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
- dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 30 m.

8. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN/U 2.01, MN/U 2.02, MN/U 2.03, MN/U 2.04, MN/U 2.05, MN/U 2.06, MN/U 2.07, MN/U 2.08, MN/U 2.09, MN/U 2.10, MN/U 2.11, MN/U 2.12, MN/U 2.13, MN/U 2.14, MN/U 2.15, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi komercyjne, nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- c) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- d) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
- dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m.



9. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U 3.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi komercyjne, nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- c) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- d) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
- dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m.

10. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN/U 4.01, MN/U 4.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi komercyjne, nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- c) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: produkcja nieuciążliwa, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

a) gabaryty zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
- dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 30 m,

b) w zakresie formy dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°, bez mijających się połaci lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dla pozostałej zabudowy - dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 1°- 45°,

c) w zakresie rodzaju pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglastym,
- dla pozostałej zabudowy dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia.

11. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U 5.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- c) usługi komercyjne, nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
- dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 30 m,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 45%,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 35%,

d) w zakresie formy dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej - dach dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 35°- 45°, bez mijających się połaci lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- dla pozostałej zabudowy - dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 1°- 45°

e) w zakresie rodzaju pokrycia dachu:

- dla zabudowy mieszkaniowej - dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglastym,
- dla pozostałej zabudowy dopuszcza się dowolny rodzaj pokrycia.

12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MW/UT 1.01, MW/UT 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) realizację usług komercyjnych nieuciążliwych oraz usług podstawowych tylko w formie wbudowanej,
- b) gabaryty zabudowy - wysokość zabudowy zgodna z wysokością historycznych obiektów,

c) powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna - zgodnie z parametrami wynikającymi z historycznego zagospodarowania terenu,

d) parametry dachu - kąt nachylenia połaci dachowych zgodny z kątem historycznych obiektów.

13. Wyznacza się teren usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UP 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe, w szczególności obiekty i urządzenia usług kultu religijnego wraz z powiązanymi obiektami mieszkalnymi, pomocniczymi, zielenią, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy: dopuszcza się przebudowę obiektów - bez możliwości zmiany głównych parametrów tj. wysokości oraz szerokości elewacji,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60%,

c) powierzchnia biologicznie czynna - 30%,

d) parametry dachu: dopuszcza się przebudowę obiektów - bez możliwości zmiany parametrów dotyczących geometrii dachu.

14. Wyznacza się teren usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UP 2.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi podstawowe z zakresu: administracji, organizacji społecznych, kultury, oświaty i wychowania wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,

b) usługi sportu i rekreacji wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość elewacji 9 m,

- maksymalna szerokość elewacji 12 m,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 70%,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20%.

15. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) usługi podstawowe z zakresu: administracji, organizacji społecznych, kultury, oświaty i wychowania wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,

b) usługi komercyjne, nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo jednorodzinne wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej,

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) realizację mieszkalnictwa jednorodzinnego tylko w formie wbudowanej,

b) gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość elewacji 12 m,
- maksymalna szerokość elewacji 30 m,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50%,

d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40%.

16. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem i turystyką wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość elewacji 9 m,
- maksymalna szerokość elewacji 20 m,

b) parametry dachu: dopuszcza się dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 1°- 45°, kryty dowolnym materiałem.

17. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US/UP 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość elewacji 12 m,
- maksymalna szerokość elewacji 20 m,

b) parametry dachu:

- dla obiektów sportowych - dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 1°- 45°, kryty dowolnym materiałem,
- dla pozostałych obiektów - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglonym.

18. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oraz usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US/UP 2.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty i urządzenia związane ze sportem, rekreacją, wypoczynkiem wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
- b) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 12 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 30 m,
  - b) parametry dachu:
    - dla obiektów sportowych - dach jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 1°- 45°, kryty dowolnym materiałem,
    - dla pozostałych obiektów - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30°- 45°, kryty dachówką ceramiczną lub betonową, ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, ceglastym.

19. Wyznacza się teren usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oraz usług podstawowych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem UT/UP 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego z wykluczeniem obiektów zamieszkania zbiorowego tj. hotele, pensjonaty, wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) usługi podstawowe, w szczególności związane z kulturą wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z sąsiednią historyczną zabudową,
  - b) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 6 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 15 m,
  - c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20%,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 60%.

20. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami RM 1.01, RM 1.02, RM 1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 10 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną w tym urządzeń melioracyjnych, drenażu, itp. oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 3 kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
    - dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 12 m oraz maksymalna szerokość elewacji 30 m.

21. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami RM 2.01, RM 2.02, RM 2.03, RM 2.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną w tym urządzeń melioracyjnych, drenażu, itp. oraz obsługą komunikacyjną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - dla zabudowy mieszkaniowej - maksymalna wysokość elewacji 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 20 m,
    - dla pozostałej zabudowy - maksymalna wysokość elewacji 10 m oraz maksymalna szerokość elewacji 25 m.

22. Wyznacza się tereny rolnicze - otwarte, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami R 1.01, R 1.02, R 1.03, R 1.04, R 1.05, R 1.06, R 1.07, R 1.08, R 1.09, R 1.10, R 1.11, R 1.12, R 1.13, R 1.14, R 1.15, R 1.16, R 1.17, R 1.18, R 1.19, R 1.20, R 1.21, R 1.22, R 1.23, R 1.24, R 1.25, R 1.26, R 1.27, R 1.28, R 1.29, R 1.30, R 1.31, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: otwarte tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) użytkowanie terenu zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi ochrony gruntów rolnych - z zastrzeżeniem ograniczeń zawartych w odpowiednich przepisach §2 niniejszej uchwały,
  - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

23. Wyznacza się teren produkcji rybackiej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem RR 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: produkcja rolnicza związana z hodowlą ryb wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

24. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami ZL 1.01, ZL 1.02, ZL 1.03, ZL 1.04, ZL 1.05, ZL 1.06, ZL 1.07, ZL 1.08, ZL 1.09, ZL 1.10, ZL 1.11, ZL 1.12, ZL 1.13, ZL 1.14, ZL 1.15, ZL 1.16, ZL 1.17, ZL 1.18, ZL 1.19, ZL 1.20, ZL 1.21, ZL 1.22, ZL 1.23, ZL 1.24, ZL 1.25, ZL 1.26, ZL 1.27, ZL 1.28, ZL 1.29, ZL 1.30, ZL 1.31, ZL 1.32, ZL 1.33, ZL 1.34, ZL 1.35, ZL 1.36, ZL 1.37, ZL 1.38, ZL 1.39, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty leśne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie zgodnie z zasadami zawartymi w odpowiednich przepisach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,
  - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

25. Wyznacza się teren lasów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem ZL 2.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty leśne - ruiny zamku;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu: należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego założenia zamkowego.

26. Wyznacza się teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ZC 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) cmentarz wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) obiekty związane z obsługą cmentarza, w szczególności: kaplice, miejsca gromadzenia odpadów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty zabudowy:
    - maksymalna wysokość elewacji 12 m,
    - maksymalna szerokość elewacji 25 m.

27. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami WS 1.01, WS 1.02, WS 1.03, WS 1.04, WS 1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciekі wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami mającymi na celu regulację ciekіu i ochronę przed powodzią, niezbędną obsługą komunikacyjną oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
  - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

28. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami WS 2.01, WS 2.02, WS 2.03, WS 2.04, WS 2.05, WS 2.06, WS 2.07, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zbiorniki wodne wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami mającymi na celu regulację zbiornika i ochronę przed powodzią, niezbędną obsługą komunikacyjną oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
  - b) na całym terenie obowiązuje zakaz zabudowy.

29. Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami E 1.01, E 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną,
  - b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej inne niż elektroenergetyka wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi oraz obsługą komunikacyjną, o ile przepisy szczególne nie wykluczają takiej lokalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) gabaryty zabudowy:

- maksymalna wysokość elewacji 6 m,
- maksymalna szerokość elewacji - dowolna,

b) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100%,

c) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 0% powierzchni działki,

d) parametry dachu - dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz dowolny rodzaj i kolor pokrycia dachowego.

#### **Rozdział 4.**

### **ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 5. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale 5 niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG 1.01, KDG 1.02, KDG 1.03, KDG 1.04, KDG 1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne - drogi i ulice główne klasy G wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- 26 m dla drogi KDG 1.01,
- 14 m dla drogi KDG 1.02,
- 15,5 m dla drogi KDG 1.03,
- 24 m dla drogi KDG 1.04,
- 17 m dla drogi KDG 1.05,

b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy G - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

3. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDZ 1.01, KDZ 1.02, KDZ 1.03, KDZ 1.04, KDZ 1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne - drogi i ulice zbiorcze klasy Z wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;



2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- 17 m dla drogi KDZ 1.01,
- 17 m dla drogi KDZ 1.02,
- 19 m dla drogi KDZ 1.03,
- 16,5 m dla drogi KDZ 1.04,
- 16 m dla drogi KDZ 1.05,

b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy Z - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścieżka linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

4. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDL 1.01, KDL 1.02, KDL 1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne - drogi i ulice lokalne klasy L wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- 16 m dla drogi KDL 1.01,
- 12 m dla drogi KDL 1.02,
- 15,5 m dla drogi KDL 1.03,

b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy L - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,

c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,

d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścieżka linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,

- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

5. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL 2.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne - drogi i ulice lokalne klasy L wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 15 m,
  - b) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
  - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

6. Wyznacza się teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDD 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne - drogi i ulice dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nie dopuszcza się;
- 3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
  - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
  - c) realizacja niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
  - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
  - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
    - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
    - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
    - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
    - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

7. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 1.01, KDW 1.02, KDW 1.03, KDW 1.04, KDW 1.05, KDW 1.06, KDW 1.07, KDW 1.08, KDW 1.09, KDW 1.10, KDW 1.11, KDW 1.12, KDW 1.13, KDW 1.14, KDW 1.15, KDW 1.16, KDW 1.17, KDW 1.18, KDW 1.19, KDW 1.20, KDW 1.21, KDW 1.22, KDW 1.23, KDW 1.24, KDW 1.25, KDW 1.26, KDW 1.27, KDW 1.28, KDW 1.29, KDW 1.30, KDW 1.31, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne - ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;

2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

3) wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- 4,5 m dla drogi KDW 1.01,

- 7 m dla drogi KDW 1.02,

- 5 m dla drogi KDW 1.03,

- 5,5 m dla drogi KDW 1.04,

- 15 m dla drogi KDW 1.05,

- 4,5 m dla drogi KDW 1.06,

- 6 m dla drogi KDW 1.07,

- 7,5 m dla drogi KDW 1.08,

- 5 m dla drogi KDW 1.09,

- 5,5 m dla drogi KDW 1.10,

- 5,5 m dla drogi KDW 1.11,

- 6 m dla drogi KDW 1.12,

- 3,5 m dla drogi KDW 1.13,

- 5 m dla drogi KDW 1.14,

- 4,5 m dla drogi KDW 1.15,

- 4,5 m dla drogi KDW 1.16,

- 5 m dla drogi KDW 1.17,

- 5 m dla drogi KDW 1.18,

- 5 m dla drogi KDW 1.19,

- 10 m dla drogi KDW 1.20,

- 5 m dla drogi KDW 1.21,

- 6 m dla drogi KDW 1.22,

- 6 m dla drogi KDW 1.23,

- 7,5 m dla drogi KDW 1.24,

- 4,5 m dla drogi KDW 1.25,

- 4,5 m dla drogi KDW 1.26,

- 6 m dla drogi KDW 1.27,

- 6 m dla drogi KDW 1.28

- 9 m dla drogi KDW 1.29,

- 6 m dla drogi KDW 1.30,

- 7 m dla drogi KDW 1.31,

b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego tj. bez wydzielania jezdni oraz chodników,

c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,

d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:

- lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,

- lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,

- lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,

- lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg.

**§ 6. 1.** Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny dróg, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

2. Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.

3. Na całym obszarze objętym planem miejscowym wyklucza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego - po rozbudowie;

2) dopuszcza się ujęcia własne na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:

1) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

2) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie;

3) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne, o następujących szerokościach:

a) dla linii o napięciu znamionowym 110 kV - 42 m, tj. 21 m od osi linii,

b) dla linii o napięciu znamionowym 15 kV-30 kV - 10 m, tj. 5 m od osi linii;

4) w granicach ww. pasów technologicznych należy ograniczyć działania mogące utrudnić prawidłową eksploatację sieci.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię cieplną:

1) ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne;

2) zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna m.in. pompy ciepła itp., biomasa w tym drewno;

3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%;

4) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 80%.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz: przewiduje się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:

- 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków - po rozbudowie;
- 2) dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe, przydomowe oczyszczalnie ścieków oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO ORAZ ZABYTKÓW A TAKŻE DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

**§ 7.** W zakresie ochrony przyrody:

- 1) dla gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową należy zachować następujące zasady:
  - a) przy prowadzeniu wszelkich działań należy uznać priorytet ochrony ostoi i stanowisk roślin oraz zwierząt objętych ochroną gatunkową,
  - b) przy prowadzeniu wszelkich działań należy zachować wytyczne zawarte w aktualnych przepisach prawa, regulujących sposoby ochrony oraz trwałego zachowania cennych elementów przyrodniczych
  - c) w przypadku, gdy ochrona cennych elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawę szkód, w szczególności przez zastosowanie różnych metod kompensacji przyrodniczej - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
  - d) na obszarze objętym planem występują następujące gatunki roślin, objęte ochroną gatunkową:
    - rośliny: kopytnik pospolity, wawrzynek wilczyłyko, buławnik wielkokwiatowy, paprotka zwyczajna, buławnik mieczolistny,
    - zwierzęta: mroczek późny, nocek bechsteina, nocek duży, mroczek posrebrzany, nocek natterera, karlik większy, mopek, borowiec wielki, karlik malutki, nocek rudy, dzięcioł średni, pustułka, kobuz, turkawka, jastrząb, bóbr europejski, wydra, śliz, żaba trawna, rzekotka drzewna, kompleks żab zielonych, kumak nizinny, ropucha szara, żaba moczarowa, jaszczurka zwinka.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MW/UT jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zamieszkania zbiorowego,

- e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US, US/UP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - f) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - g) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych przepisach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg;
- 2) w granicach strefy 50 m od cmentarza należy zachować następujące zasady:
- a) wyklucza się lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego,
  - b) wyklucza się lokalizację nowych studzien do czerpania wody,
  - c) w przypadku, gdy nieruchomość nie jest podłączona do sieci wodociągowej dla ww. inwestycji odległość 50 m od cmentarza należy zwiększyć do 150 m.

**§ 9.** W zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące zasady:

a) dla zespołu kościelnego:

- ustala się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową,
- należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu,
- dopuszcza się restaurację i modernizację obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji,
- dopuszcza się inwestycje będące uzupełnieniem już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

b) dla zespołu zamkowo-parkowego z folwarkiem:

- ustala się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową,
- należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu,
- dopuszcza się restaurację i modernizację obiektów o wartościach zabytkowych prowadzić z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji,
- dopuszcza się inwestycje będące rozszerzeniem i uzupełnieniem już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów układu,
- w obrębie parku zabytkowego obowiązuje wymóg utrzymania istniejącej zieleni i rewaloryzacji poprzez rekonstrukcję układu zieleni;

2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, stanowiącą jednocześnie obszar historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące zasady:

- a) należy dążyć do zachowania i wyeksponowania historycznego układu przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego oraz historycznej kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
  - b) dopuszcza się restaurację i modernizację obiektów o wartościach zabytkowych prowadzić z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji,
  - c) uwzględnić istniejące już związki przestrzenne i planistyczne przy działalności inwestycyjnej,
  - d) należy dążyć do odtworzenia i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu,
  - e) dopuszcza się inwestycje będące rozszerzeniem lub uzupełnieniem już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem wsi,
  - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną oraz winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w szczególności w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej,
  - g) w zakresie parametrów dachu:
    - symetryczny, dwuspadowy, naczółkowy o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38° - 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
    - kryty dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, przy czym w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycia niż ceramiczne należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - h) w zakresie estetyki zabudowy:
    - kolorystyka obiektów winna uwzględniać rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
    - zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
  - i) w zakresie ogrodzeń:
    - zakaz stosowanie ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
    - ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 3) strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązuje zasada, iż wszelkie zamierzenie inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy realizować w oparciu o aktualne przepisy, w szczególności z zakresu ochrony zabytków;
- 4) ochronę obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze objętym planem miejscowym stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
    - zamek - wpis do rejestru zabytków z dn. 6.06.57 r. pod nr A/4474/461 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 1,
    - brama wjazdowa - wpis do rejestru zabytków z dn. 22.02.84 r. pod nr A/4475/983/Wł - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 2,
    - oficyna dworska - wpis do rejestru zabytków z dn. 22.02.84 r. pod nr A/4476/984/Wł - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 3,
    - park - wpis do rejestru zabytków z dn. 8.11.80 r. pod nr A/4477/757/Wł - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 4,
    - kościół fil. p.w. św. Trójcy - wpis do rejestru zabytków z dn. 1.12.60 r. pod nr A/1705/803 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 5,
  - b) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków;
- 5) ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) dla stanowiska obejmującego ruiny zamku dopuszcza się inwestycje będące uzupełnieniem już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

- b) stanowiska archeologiczne należy uwzględnić i nanosić w formie niezmienionej przy wykonywaniu planów i projektów szczegółowych,
- c) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
- Nr 4/1/89-25 - znalezisko luźne, chronologia: epoka kamienia,
  - Nr 9/2/89-25 - ślad osadnictwa, chronologia: średniowiecze,
  - Nr 10/3/89-25 - ślad osadnictwa, chronologia: średniowiecze,
  - Nr 11/4/89-25 - 1 - znalezisko luźne, chronologia: pradzieje, 2 - osada, chronologia: średniowiecze,
  - Nr 25/5/89-25 - zamek, chronologia: średniowiecze;
- 6) ochronę obiektów i obszarów ujętych w wykazie zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
- a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- historyczny układ ruralistyczny wsi,
  - zespół zamkowo-pałacowy z folwarkiem (1): dom ogrodnika ob. dom mieszkalny (1a), dom mieszkalny na folwarku ob. dom mieszkalny - Owiesno 20 (1b), dom mieszkalny na folwarku ob. dom mieszkalny - Owiesno 22 (1c), obora I na folwarku ob. gospodarczy (1d), obora II na folwarku ob. gospodarczy (1e), obora III na folwarku ob. gospodarczy (1f), stajnia I na folwarku ob. gospodarczy (1g), stajnia II na folwarku ob. gospodarczy (1h), stodoła na folwarku ob. gospodarczy (1i) - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 1a-i,
  - dom mieszkalny, Owiesno 26 – oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 2,
  - zespół kościelny (3): mur przy kościele (3a), cmentarz przykościelny (3b), - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 3a-b,
  - dom mieszkalny, Owiesno 54 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 4,
  - dom mieszkalny, Owiesno 83 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 5,
  - dom mieszkalny, Owiesno 106b - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 6,
  - zajazd ob. dom mieszkalno-gospodarczy, Owiesno 112 - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 7,
  - cmentarz ewangelicki - oznaczenie na rysunku planu miejscowego nr 8,
- b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:
- należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - w odniesieniu do stolarki okien i drzwi należy utrzymać lub odtworzyć kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, przy czym w przypadku konieczności przebicia nowych otworów okiennych, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze czerwonym, ceglasty),
  - elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

## **Rozdział 6.**

### **SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

**§ 10.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) szerokości frontów działek:

a) dla terenu oznaczonego symbolem UP 2.01, nie mniej niż 10 m,



- b) dla terenów oznaczonych symbolem MN 1.01, MN 1.02, MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, MN 1.06, MN 1.07, MN 1.08, MN 1.09, MN 1.10, MN 1.11, MN 1.12, MN 1.13, MN 1.14, MN 1.15, MN 1.16, MN 1.17, MN 1.18, MN 1.19, MN 1.20, MN 1.21, MN 1.22, MN 1.23, MN 1.24, MN 1.25, MN 1.26, MN 1.27, MN 1.28, MN 1.29, MN 1.30, MN 1.31, MN 1.32, MN 1.33, MN 1.34, MN 1.35, MN 1.36, MN 1.37, MN 1.38, MN 1.39, MN 1.40, MN 1.41, MN 1.42, MN 1.43, MN 1.44, MN 1.45, MN 2.01, MN 2.02, MN 2.03, MN 2.04, MN 2.05, MN 2.06, MN 2.07, MN 2.08, MN 2.09, MN 2.10, MN 2.11, MN 2.12, MN 2.13, MN 2.14, MN 2.15, MN 2.16, MN 2.17, MN 2.18, MN 2.19, MN 2.20, MN 2.21, MN 2.22, MN 2.23, MN 3.01, MN 3.02, MN 3.03, MN 4.01, MN 4.02, MN 4.03, MN 4.04, MW 1.01, MN/U 1.01, MN/U 1.02, MN/U 1.03, MN/U 2.01, MN/U 2.02, MN/U 2.03, MN/U 2.04, MN/U 2.05, MN/U 2.06, MN/U 2.07, MN/U 2.08, MN/U 2.09, MN/U 2.10, MN/U 2.11, MN/U 2.12, MN/U 2.13, MN/U 2.14, MN/U 2.15, MN/U 3.01, MN/U 4.01, MN/U 4.02, MN/U 5.01, MW/UT 1.01, MW/UT 1.02, U 1.01, US/UP 1.01, nie mniej niż 20 m,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem US 1.01, US/UP 2.01, nie mniej niż 25 m,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem UP 1.01, nie mniej niż 50 m,
- e) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m,
- f) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazd oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy czym:
- dla dojazdów do maksymalnie 2 działek należy zachować minimalną szerokość 4,5 m,
  - dla dojazdów do więcej niż 2 działek należy zachować minimalną szerokość 5 m, a w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia tj. trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m,
  - dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m,
- 2) powierzchnia działek:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem UP 2.01, nie mniej niż 200 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem US/UP 1.01, nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem U 1.01, nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów oznaczonych symbolem MN 1.01, MN 1.02, MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, MN 1.06, MN 1.07, MN 1.08, MN 1.09, MN 1.10, MN 1.11, MN 1.12, MN 1.13, MN 1.14, MN 1.15, MN 1.16, MN 1.17, MN 1.18, MN 1.19, MN 1.20, MN 1.21, MN 1.22, MN 1.23, MN 1.24, MN 1.25, MN 1.26, MN 1.27, MN 1.28, MN 1.29, MN 1.30, MN 1.31, MN 1.32, MN 1.33, MN 1.34, MN 1.35, MN 1.36, MN 1.37, MN 1.38, MN 1.39, MN 1.40, MN 1.41, MN 1.42, MN 1.43, MN 1.44, MN 1.45, MN 2.01, MN 2.02, MN 2.03, MN 2.04, MN 2.05, MN 2.06, MN 2.07, MN 2.08, MN 2.09, MN 2.10, MN 2.11, MN 2.12, MN 2.13, MN 2.14, MN 2.15, MN 2.16, MN 2.17, MN 2.18, MN 2.19, MN 2.20, MN 2.21, MN 2.22, MN 2.23, MN 3.01, MN 3.02, MN 3.03, MN 4.01, MN 4.02, MN 4.03, MN 4.04, MW 1.01, nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- e) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U 1.01, MN/U 1.02, MN/U 1.03, MN/U 2.01, MN/U 2.02, MN/U 2.03, MN/U 2.04, MN/U 2.05, MN/U 2.06, MN/U 2.07, MN/U 2.08, MN/U 2.09, MN/U 2.10, MN/U 2.11, MN/U 2.12, MN/U 2.13, MN/U 2.14, MN/U 2.15, MN/U 3.01, MN/U 4.01, MN/U 4.02, MN/U 5.01, MW/UT 1.01, MW/UT 1.02, nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,
- f) dla terenu oznaczonego symbolem UP 1.01, nie mniej niż 3800 m<sup>2</sup>,
- g) dla terenu oznaczonego symbolem US 1.01, US/UP 2.01, nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>,
- h) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m<sup>2</sup>,
- i) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazd oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m<sup>2</sup> ;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem MN 1.01, MN 1.02, MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, MN 1.06, MN 1.07, MN 1.08, MN 1.09, MN 1.10, MN 1.11, MN 1.12, MN 1.13, MN 1.14, MN 1.15, MN 1.16, MN 1.17, MN 1.18, MN 1.19, MN 1.20, MN 1.21, MN 1.22, MN 1.23, MN 1.24, MN 1.25, MN 1.26, MN 1.27, MN 1.28, MN 1.29, MN 1.30, MN 1.31, MN 1.32, MN 1.33, MN 1.34, MN 1.35, MN 1.36, MN 1.37, MN 1.38, MN 1.39, MN 1.40, MN 1.41, MN 1.42, MN 1.43, MN 1.44, MN 1.45, MN 2.01, MN 2.02, MN 2.03, MN 2.04, MN 2.05, MN 2.06, MN 2.07, MN 2.08, MN 2.09, MN 2.10, MN 2.11, MN 2.12, MN 2.13, MN 2.14, MN 2.15, MN 2.16, MN 2.17, MN 2.18, MN 2.19, MN 2.20, MN 2.21, MN 2.22, MN 2.23, MN 3.01, MN 3.02, MN 3.03, MN 4.01, MN 4.02, MN 4.03, MN 4.04, MW 1.01, MN/U 1.01, MN/U 1.02, MN/U 1.03, MN/U 2.01, MN/U 2.02, MN/U 2.03, MN/U 2.04, MN/U 2.05, MN/U 2.06, MN/U 2.07, MN/U 2.08, MN/U 2.09, MN/U 2.10, MN/U 2.11, MN/U 2.12, MN/U 2.13, MN/U 2.14, MN/U 2.15, MN/U 3.01, MN/U 4.01, MN/U 4.02, MN/U 5.01, MW/UT 1.01, MW/UT 1.02, UP 1.01, UP 2.01, U 1.01, US 1.01, US/UP 1.01, US/UP 2.01, od 75 do 90 stopni,
- b) dla pozostałych terenów oraz dla nieruchomości wydzielanych jako dojazdy oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się od 20 do 90 stopni;
- 4) dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym we właściwej ewidencji.

### **Rozdział 7.**

#### **POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO**

§ 11. 1. Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się w wysokości 30%.

2. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak terenów uznanych za przestrzeń publiczną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

### **Rozdział 8.**

#### **USTALENIA KOŃCOWE**

§ 12. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Dzierżoniów

**Grzegorz Powązka**

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr XVI/122/15  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 26 listopada 2015 r.  
Zalacznik1A.pdf

**załącznik nr 1A, w skali 1:2000 obejmujący centralną część wsi - część A,**

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr XVI/122/15  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 26 listopada 2015 r.  
Zalacznik1B.pdf

**załącznik nr 1B, w skali 1:2000 obejmujący zachodnią część wsi - część B,**

Załącznik Nr 1C do Uchwały Nr XVI/122/15  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 26 listopada 2015 r.  
Zalacznik1C.pdf

**załącznik nr 1C, w skali 1:2000 obejmujący wschodnią część wsi - część C,**

Załącznik Nr 1D do Uchwały Nr XVI/122/15  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 26 listopada 2015 r.  
Zalacznik1D.pdf

**załącznik nr 1D, w skali 1:2000, obejmujący pozostałe tereny wsi - część D.**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/122/15  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 26 listopada 2015 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego**

Do wyłożonego w dniach od 02.09.2015 r. do 02.10.2015 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owiesno wpłynęły trzy uwagi. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy Dzierżoniów przedstawia sposób rozpatrzenia wniesionych uwag:

- 1) podzielić stanowisko Wójta w zakresie nieuwzględnienia uwagi nr 1 (wnoszący uwagę – państwo Aleksandra Szeremeta, Bartosz Szeremeta) dotyczącej dz. nr 286/7, AM-3 obr. Owiesno, z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie tej nieruchomości z produkcji rolnej, a zatem nie można wprowadzić na tym terenie funkcji mieszkaniowej;
- 2) podzielić stanowisko Wójta w zakresie uwzględnienia uwagi nr 2 (wnoszący uwagę – pani Stanisława Gładysz) dotyczącej dz. nr 331, AM-3 obr. Owiesno, przy czym uwaga zostaje uwzględniona poprzez rezygnację z wyznaczania drogi wewnętrznej na wnioskowanej nieruchomości;
- 3) podzielić stanowisko Wójta w zakresie uwzględnienia w części uwagi nr 3 (wnoszący uwagę – Referat Mienia Komunalnego Rolnictwa i ochrony środowiska) dotyczącej dz. 286/3 AM-3, cz. dz. 163/2 AM-1, cz. dz. 599 AM-3 i cz. dz. 509/122 AM-3, obręb Owiesno, przy czym uwaga zostaje rozpatrzona następująco:
  - a) dla dz. nr 286/3 - uwaga nie zostaje uwzględniona gdyż ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na wyłączenie tej nieruchomości z produkcji rolnej nie można wprowadzić na tym terenie funkcji mieszkaniowej, poza tym objęcie całej działki stoi w sprzeczności z zasięgiem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
  - b) dla cz. dz. nr 163/2 - uwaga zostaje uwzględniona, poprzez zmianę funkcji z MN/U na US/UP na wnioskowanej części działki, zgodnie z istniejącym na tym terenie zainwestowaniem,
  - c) cz. dz. nr 599 i cz. dz. nr 509/122 - uwaga nie zostaje uwzględniona, gdyż stoi w sprzeczności z zasięgiem wyznaczonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 4) podzielić stanowisko Wójta w zakresie uwzględnienia uwagi nr 4 (wnoszący uwagę – gmina Dzierżoniów - Radosław Michałek) dotyczącej projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN 2.14 i MN 2.16, obr. Owiesno, przy czym uwaga zostaje uwzględniona poprzez zmianę funkcji terenu MN 2.15 oraz fragmentu terenu MN 2.14 będącego w zasięgu strefy 50 m od cmentarza na funkcję MN/U.
- 5) Powyższe rozstrzygnięcia są zgodne ze stanowiskami Wójta Gminy Dzierżoniów z dnia 17.11.2015 r. i zostały ujęte w przedstawionym do uchwalenia dokumencie.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dzierżoniów

**Grzegorz Powązka**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/122/15  
Rady Gminy Dzierżoniów  
z dnia 26 listopada 2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt. 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owiesno MPZP OWIESNO będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy Dzierżoniów.

Przewodniczący Rady Gminy  
Dzierżoniów

**Grzegorz Powązka**

## Uzasadnienie

Zgodnie z Uchwałą Nr XXVIII/258/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owiesno MPZP OWIESNO, Wójt Gminy Dzierżoniów przystąpił do opracowania projektu planu.

Po zebraniu wniosków, zaopiniowaniu i uzgodnieniu, dokument został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 września 2015 r. do 2 października 2015 r., dyskusję publiczną przeprowadzono w dniu 29 września 2015 r., a następnie umożliwiono składanie uwag w terminie do 16 października 2015 r.

W toku wyłożenia w ustawowym terminie wpłynęły trzy uwagi, do których Wójt Gminy Dzierżoniów dnia 04.11.2015 r. zajął następujące stanowisko: jedną uwzględnił w całości, jedną nie uwzględnił oraz jedną uwzględnił częściowo. Po terminie wpłynęła jedna uwaga, którą stanowiskiem z dnia 10.11.2015 r. Wójt postanowił uwzględnić.

Następnie projekt planu skierowano do Rady Gminy w celu uchwalenia.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP OWIESNO pozwoli na uporządkowanie przestrzeni na obszarze objętym uchwałą, stworzy przejrzyste warunki inwestowania na tym terenie a także pozwoli na realizację polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione.

Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje:

- 1) Na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVIII/258/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 30 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owiesno - MPZP OWIESNO, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków, do projektu planu w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski, natomiast przed terminem dwa, a po terminie jedenaście. Ww. uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta stanowiskiem z dnia 26.05.2011 r. oraz stanowiskiem z dnia 29.05.2013 r..
- 2) Na podstawie art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.) sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP OWIESNO, a zakres merytoryczny prognozy przyjęto zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. ustawy.
- 3) Na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w ustawowym terminie wpłynęły trzy uwagi, które zostały przez Wójta Gminy Dzierżoniów rozstrzygnięte stanowiskiem z dnia 04.11.2015 r.. Zgodnie z ww. stanowiskiem jedna uwaga została uwzględniona w całości, jedna została nieuwzględniona oraz jedna uwzględniona w części. Po ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została przez Wójta Gminy uwzględniona stanowiskiem z dnia 10.11.2015r..

W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owiesno, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.).

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) przedstawia się następujące informacje:

1) Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane w planie miejscowym poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, w szczególności terenów wskazanych do zainwestowania, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach:

- uwarunkowania, w szczególności aktualny stan zainwestowania, wnioski i uwagi złożone do planu, opinie i uzgodnienia, ustalenia Studium, wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- wymagania funkcjonalne, w szczególności istniejące powiązania przestrzenne;
- wymagania społeczno-gospodarcze, w szczególności potrzebę aktywizacji lokalnej społeczności oraz konieczność podnoszenia poziomu życia terenów wiejskich oraz wyrównywania szans.

Wymóg został zrealizowany poprzez wskazanie na rysunku planu obszarów, na których wprowadzono zakaz zabudowy a także zwartych kompleksów terenów wskazanych do zainwestowania wraz z określeniem ograniczeń przestrzennych tj. linie zabudowy, strefy konserwatorskie i środowiskowe oraz poprzez określenie w części tekstowej precyzyjnych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania zabudowy. Ww. elementy zostały pozytywnie uzgodnione z właściwymi organami określonymi w aktualnych aktach prawa.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie zakazu zabudowy na przeważającym obszarze objętym opracowaniem;
- wskazanie na rysunku planu zwartych obszarów, na których dopuszcza się zabudowę wraz z liniami zabudowy i jednocześnie określenie w tekście uchwały precyzyjnych zasad kształtowania zabudowy;
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony krajobrazu.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

3) Wymogi ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie zakazu zabudowy na otwartych terenach rolniczych i leśnych oraz na terenach wód;
- wskazanie elementów przyrodniczych podlegających ochronie;
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony środowiska i przyrody;
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, która szczegółowo analizuje zagadnienia w przedmiotowym zakresie.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia oraz zgody właściwych organów wymienionych w ustawie.

4) Wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej;
- wskazanie elementów zabytkowych podlegających ochronie;
- wprowadzenie w rozdziale 5 uchwały szczegółowych zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

5) Wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez m.in.:

- zaprojektowanie rozwiązań zgodnych z najnowszą wiedzą oraz zasadami bezpieczeństwa;
- wprowadzenie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ograniczających negatywny wpływ inwestycji na zdrowie i bezpieczeństwo;
- nawiązanie do zasad dotyczących lokalizowania miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych.

Ww. ustalenia uzyskały pozytywne uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ustawie.

6) Waloryzacja ekonomiczna przestrzeni została uwzględniona poprzez m.in.:

- analizę ekonomiczną i na jej podstawie wskazanie do zabudowy zwartych obszarów, wzdłuż istniejących dróg, dla których budowa infrastruktury drogowej i technicznej będzie najbardziej ekonomicznie uzasadniona;
- ograniczenie kosztów wynikających z rozproszenia zabudowy (plan wprowadza zakaz zabudowy na przeważającym obszarze objętym opracowaniem).

7) Prawo własności zostało uwzględnione poprzez m.in.:

- analizę i uwzględnienie w ramach możliwości wniosków i uwag właścicieli poszczególnych nieruchomości;
- ograniczenie lokalizowania inwestycji publicznych na terenach należących do osób prywatnych lub prawnych;
- przeprowadzenie postępowania przy udziale społeczeństwa z uwzględnieniem, w szczególności możliwości składania wniosków oraz wyłożenia do wglądu publicznego z możliwością składania uwag.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez unikanie zapisów mogących stanowić zagrożenie ww. zakresie. Spełnienie wymogów zostało potwierdzone brakiem uwag ze strony właściwych organów wymienionych w ustawie.

9) Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione poprzez stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb lokalnych społeczności w szczególności poprzez:

- zapewnienie odpowiednich terenów na realizację inwestycji celu publicznego;
- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury drogowej i technicznej;
- wskazanie terenów pod różnego rodzaju usługi, w tym usługi podstawowe, sportu i rekreacji oraz usługi komercyjne, mające na celu zaspokojenie potrzeb społecznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej uwzględnione poprzez m.in.:

- wskazanie terenów pod budowę infrastruktury technicznej;
- wprowadzenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

11) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały spełnione poprzez m.in.:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków;
- sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu;
- podanie do publicznej wiadomości informacji o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz o możliwości składania uwag;
- organizację dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu;
- zapewnienie na każdym etapie opracowania dostępu do informacji dotyczących procedury planistycznej.

12) Potrzeby w zakresie ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności zostały spełnione poprzez m.in.:

- poszanowanie zasad dotyczących niezbędnej retencji i ochrony wód;
- ograniczenie zabudowy na terenach otwartych;
- określenie w rozdziale 4 uchwały zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem ludności w wodę.

13) Interes publiczny i interesy prywatne zostały uwzględnione poprzez szczegółową analizę uwarunkowań istniejących na tym terenie (ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności wydanych już decyzji o warunkach zabudowy) oraz wniosków złożonych do planu. Na ich podstawie został określony (zgodnie ze Studium) zasięgu planowanego zainwestowania, przy czym za główną zasadę przyjęto ochronę przestrzeni przed nadmiernym rozproszeniem zabudowy, co zostało potwierdzone wprowadzeniem zakazu zabudowy na przeważającym obszarze objętym opracowaniem. Do projektu planu sporządzono prognozę



oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych. Dodatkowo przeanalizowano oraz w ramach istniejących możliwości prawnych uwzględniono uwagi złożone do planu, w szczególności złożone w ramach wyłożenia do wglądu publicznego.

- 14) Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu zostało uwzględnione poprzez takie ukształtowanie struktury przestrzennej, który uwzględnia i opiera całe założenie ruralistyczne o już istniejący system komunikacyjny, tj. istniejące drogi powiatowe nr 3004, 3007 oraz 3008.
- 15) Wymóg zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów został spełniony poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w rozdziale 4 uchwały, umożliwiające lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników i ścieżek rowerowych;
- 16) Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, zostało uwzględnione poprzez w pierwszej kolejności takie uwzględnienie złożonych wniosków, które dotyczyły nieruchomości położonych w granicach jednostki osadniczej. W drugim etapie dokonano analizy następujących uwarunkowań:
  - złożonych wniosków;
  - położenia jednostki w bezpośrednim sąsiedztwie trzech miast tj.: Bielawy, Piławy Górnej oraz Dzierżoniowa;
  - wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
  - zasięgu terenów wskazanych do zainwestowania wskazanego w dokumencie, który wiąże organy gminy tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W związku z wynikami ww. analizy wykazującej na brak dostatecznej ilości terenów pod wnioskowane inwestycje, wskazano dodatkowe tereny, przy czym za główne przesłanki uznano:

  - położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej jednostki osadniczej;
  - zasięg określony w Studium,
  - dobry dostęp do sieci komunikacyjnej (położenie najbliższych istniejących dróg powiatowych nr 3004, 3007 oraz 3008);
  - stosunkowo łatwy dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 17) Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy nie jest możliwa do określenia, gdyż obowiązująca uchwała nr XV/97/11 z dnia 29 września 2011 roku zgodnie z aktualnymi przepisami dotyczyła tylko terenów, które były objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Natomiast na obszarze wsi Owiesno takich planów nie było.
- 18) Wpływ przyjętej uchwały na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy należy rozważyć w wielu aspektach. Przede wszystkim przyjęcie planu umożliwi rozwój przestrzenny miejscowości oraz rozwój na tym obszarze działalności gospodarczej a co za tym idzie zwiększenie wpływów podatkowych w skali makro (krajowej) oraz w skali gminy (zwiększenie ilości miejsc pracy, zwiększenie obrotów istniejących firm, zwiększenie powierzchni budynków będącej podstawą do opodatkowania). Dodatkowo zwiększenie terenów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie trzech miast tj.: Bielawy, Piławy Górnej oraz Dzierżoniowa umożliwi zwiększenie ilości mieszkańców gminy a przez to ilości podatników. Po stronie dochodowej należy również przyjąć możliwe dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych oraz możliwość pozyskania np. renty planistycznej. Z drugiej jednak strony należy stwierdzić, iż uchwalenie planu skutkuje koniecznością sfinansowania niezbędnej infrastruktury technicznej i drogowej. W przypadku tego planu, wydatki na drogową komunikację publiczną będą niewielkie, jednak koszty budowy infrastruktury technicznej mogą być znaczące (szczegółowe analizy ww. zagadnienia zawarto w prognozie skutków finansowych sporządzonej do tworzonego planu). Należy jednak pamiętać, iż są to działania długofalowe, rozłożone na lata i będą uzależnione od tempa realizacji poszczególnych inwestycji.