UCHWAŁA NR LIII/592/22
RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE

z dnia 24 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część B w Szklarskiej Porębie

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2022 poz. 559), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XIX/186/19 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego w Szklarskiej Porębie, zmienionej Uchwałą Nr XXII/230/19 z dnia 30 grudnia 2019 r., po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba, **Rada Miejska w Szklarskiej Porębie** uchwala, co następuje:

Dział I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Zasady ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część B w Szklarskiej Porębie, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni około 100,21 ha.

2. Plan miejscowy składa się z:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu miejscowego.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym przedstawia **rysunek planu miejscowego** w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i ust. 3, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część B w Szklarskiej Porębie. Rysunek planu miejscowego - **załącznik nr 1**;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - **załącznik nr 2**;

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 **– załącznik nr 3**;

4) dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego **– załącznik nr 4**.

5. W planie miejscowym nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - wobec braku zidentyfikowania tego typu obszarów i krajobrazów w odpowiednich dokumentach na obszarze planu miejscowego;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak przesłanek do ich określania na obszarze planu miejscowego;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak wskazania takich obszarów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego obszarów i obiektów wymagających rehabilitacji;

5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego takich obszarów;

6) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak wskazania takich terenów i stref w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na niedopuszczenie na obszarze planu miejscowego tego typu obiektów budowlanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak potrzeby ich wyznaczenia na obszarze planu miejscowego;

9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak występowania na obszarze planu miejscowego tego typu obiektów;

10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości ze względu na specyficzne uwarunkowania występujące na obszarze planu miejscowego.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **dachu dotychczasowym** – należy przez to rozumieć dach znajdujący się na budynku w dniu wejścia w życie planu miejscowego. Pojęcie dachu dotychczasowego ma zastosowanie przy rozbudowach i nadbudowach istniejących budynków o przeznaczeniu podstawowym na poszczególnych kategoriach terenów, a także w przypadku budowy nowych garaży, budynków gospodarczych i obiektów pomocniczych, o kształcie dachu dotychczasowego na budynku o przeznaczeniu podstawowym występującym na działce, na których mają być wznoszone ww. budynki;

2) **dachu typu 45^o-60^o** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 45^o-60^o, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób elementami takimi jak: lukarny, naczółki oraz tarasy, z zastrzeżeniem, że lukarny nie mogą mieć daszków płaskich;

3) **historycznym układzie** – należy przez to rozumieć historyczny układ urbanistyczny określony w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710 i poz. 954);

4) **historycznej formie i historycznej tkance –** należy przez to rozumieć formę i tkankę, występujące odpowiednio w zabytkowym obiekcie lub obszarze przed rokiem 1945;

5) **istniejących: budynkach, połaciach dachowych, elementach, gazociągach, kondygnacjach, liniach, sieciach, skrzyżowaniach, zadrzewieniach, masztach, zagospodarowaniu, funkcji, zabudowie oraz stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć, istniejące w dniu wejścia w życie planu miejscowego lub zgodnie z pozwoleniem na budowę wydanym w tym dniu, odpowiednio: budynki, połacie dachowe, elementy, gazociągi, kondygnacje, linie, sieci, skrzyżowania, zadrzewienia, maszty, zagospodarowanie, funkcje, zabudowę oraz stan istniejący;

6) **kategorii terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i określone zasady zagospodarowania, ustalone dla jednego terenu lub zbioru terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego tym samym pierwszym członem symbolu, który tworzy litera lub litery;

7) **obiekcie pomocniczym** – należy przez to rozumieć zadaszony, jednokondygnacyjny obiekt budowlany, nie kolidujący z przeznaczeniem danej kategorii terenu, taki jak: toaleta, altana chroniąca przed deszczem, budynek mieszczący stację transformatorową lub inne urządzenia infrastruktury technicznej, a także obiekt do przechowywania pojemników na odpady, paczkomat, czy wiata przystankowa, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m^2;

8) **obiekcie zabytkowym** – należy przez to rozumieć obiekt wymieniony w § 4, z racji wpisu do rejestru zabytków lub z racji ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;

9) **parkingu terenowym** – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce do parkowania lub ich zgrupowanie, opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;

10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone w § 9 w ust. 2, 4, 6, 8, 10, 12 i 14 oraz w Dziale II w pierwszych ustępach paragrafów;

11) **terenie,** zwanym zamiennie **jednostką terenową** – należy przez to rozumieć część obszaru planu miejscowego wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego jako jednostka terenowa, o danej kategorii terenu, oznaczoną odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin teren, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane lub określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia;

12) **wysokości** – należy przez to rozumieć:

a) w przypadku zabudowy – należy przez to rozumieć, o ile z przepisów szczegółowych nie wynika inaczej, wysokość mierzoną od najniższego punktu terenu przy budynku do najwyżej położonej kalenicy/krawędzi dachu, a w przypadku obiektów nie będących budynkami ich pełną wysokość; najniższy punkt terenu należy odnosić do terenu nie przekształconego robotami ziemnymi związanymi z planowaną inwestycją; wysokość ustalona w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały, odnosząca się do budynków przeznaczenia podstawowego, może być zwiększona o maksimum 10% na części budynku stanowiącej nie więcej niż 50% jego rzutu,

b) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami, usytuowanych na gruncie – pionową odległość od górnego punktu najwyżej położonej części tego obiektu do powierzchni gruntu, przy czym, jeżeli na tym obiekcie zamontowane są urządzenia lub inne elementy, to należy brać pod uwagę najwyższy punkt tego zespołu urządzeń lub elementów;

13) **wiacie rekreacyjnej** – należy przez to rozumieć wiatę o powierzchni nie większej niż 20 m^2, wykonaną z drewna, z dachem typu 38^o-45^o;

14) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane lub określone w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje lub określenia.

7. Ilekroć mowa w planie miejscowym o obiektach budowlanych nie dotyczy to obiektów małej architektury.

§ 2. 1. Na rysunku planu miejscowego występują następujące oznaczenia, umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu miejscowego:

1) **granica obszaru planu miejscowego, pokrywająca się z granicą administracyjną gminy**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca tereny, o której dalej mowa w pkt 4, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicami, o których mowa w pkt 2 i 3, określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

2) **granica obszaru planu miejscowego, pokrywająca się z granicą obrębu geodezyjnego, nie stanowiącą granicy administracyjnej gminy**; szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca, o której dalej mowa w pkt 4, przebiegająca wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicami, o których mowa w pkt 1 i 3, określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

3) **granica obszaru planu miejscowego, nie pokrywająca się z granicą obrębu geodezyjnego;** szczegółowy przebieg tej granicy określa linia rozgraniczająca, o której dalej mowa w pkt 4, przebiegająca

wzdłuż wewnętrznej krawędzi linii oznaczającej granicę obszaru planu miejscowego; wraz z granicami, o których mowa w pkt 1 i 2 określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;

4) **linia rozgraniczająca tereny**;

5) **granica otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego**;

6) **zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków i wpisany do rejestru zabytków**;

7) **zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisany do rejestru zabytków**;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;

9) **granica 500 m pasa izolującego tereny cmentarzy**;

10) **granica strefy ochronnej terenów zamkniętych linii kolejowej nr 311**;

11) **istniejący gazociąg średniego ciśnienia**;

12) **istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV wraz z pasem technologicznym**;

13) **granica strefy zagrożenia pożarowego**;

14) **granica obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;**

15) **granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%**;

16) **granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%**;

17) **symbol terenu**.

2. Za szczegółowy przebieg granic i linii wyznaczonych na rysunku planu miejscowego należy przyjmować:

1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice i linie pokrywają się;

2) osie linii na odcinkach, na których nie pokrywa się z granicami działek geodezyjnych.

3. W przypadku granic lub linii oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy lub linii określa wymieniona linia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym; zasadę określoną w poprzednim ustępie stosuje się odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące obszaru wyznaczonego granicą lub linią, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązują na obszarze położonym po tej stronie granicy lub linii, po której położone są dodatkowe graficzne oznaczenia, z zastrzeżeniem odrębnych ustaleń dla granicy obszaru objętego planem miejscowym.

5. W przypadkach, gdy granicy lub linii, o których mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub więcej rodzajów oznaczeń graficznych oznacza to, że ta granica lub linia stanowi granicę dwóch lub większej liczby wydzieleni; dotyczy to także nakładania się na linię z dodatkowymi graficznymi oznaczeniami szerszej od niej linii rozgraniczającej tereny.

6. Elementy rysunku planu miejscowego niewymienione w ust. 1 oraz występujące poza granicami obszaru planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie określają lokalizacji obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały, choć ułatwiają ich interpretację.

7. Symbol terenu, służący lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu miejscowego, składa się z dwóch członów oddzielonych kropką:

1) pierwszy człon symbolu tworzy litera lub litery będące symbolem kategorii terenu określonej w § 9 oraz w Dziale II;

2) drugi człon tworzy liczba, będąca numerem porządkowym w ramach danej kategorii terenu.

8. W legendzie rysunku planu miejscowego – w zakresie składowych symbolu terenu, o którym mowa w poprzednim ustępie – określono symbol kategorii terenu.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 3. 1. W odniesieniu do terenu „WS.3" obowiązują ograniczenia, wynikające z położenia w zasięgu otuliny Karkonoskiego Parku Narodowego.

2. Sposób zagospodarowania obszaru planu miejscowego i prowadzenia na nim inwestycji winien uwzględniać możliwość występowania gatunków grzybów, roślin i zwierząt, oraz ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

3. Na obszarach, na których rzeźba terenu i przebieg lub położenie śródlądowych wód powierzchniowych i podobnych do nich sztucznych cieków i zbiorników wodnych wskazują na występowanie zagrożenia lokalnymi podtopieniami lub gwałtownymi spływami powierzchniowymi wód, w przyjmowanych rozwiązaniach dotyczących zagospodarowania nieruchomości nakazuje się uwzględniać możliwość wystąpienia takich zagrożeń.

4. W odniesieniu do śródlądowych wód powierzchniowych i sztucznych jednolitych części wód powierzchniowych, pod warunkiem, że nie spowoduje to znaczącego pogorszenia stosunków gruntowo-wodnych oraz przy uwzględnieniu przepisów prawa wodnego, dopuszcza się:

1) zmianę przebiegu ich linii brzegu;

2) lokalizację na nich, a także w związku z nimi urządzeń wodnych;

3) przekraczanie ciągami komunikacyjnymi i drogami, w tym na obiektach mostowych, rurociągami, liniami elektroenergetycznymi, liniami telekomunikacyjnymi oraz innymi urządzeniami;

4) zarurowanie.

5. Jeżeli tereny kategorii: „MW", „MNU", „UM" i „UH" – lub ich części – są lub zostaną faktycznie zagospodarowane pod funkcje i na cele, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, to obszary z takim faktycznym zagospodarowaniem podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

6. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy sytuować w sposób zabezpieczający właściwe warunki życia, w tym przy zastosowaniu rozwiązań odpowiednio eliminujących przekroczenia standardów jakości środowiska, o których mowa w przepisach odrębnych; dotyczy to w szczególności emisji powstających w związku z eksploatacją dróg oraz linii kolejowej, a także przenikania radonu.

7. W zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw obowiązują ograniczenia i zakazy na mocy odrębnych przepisów.

8. Emisje wytwarzane przez istniejące i planowane zagospodarowanie nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach poza obszarem, do którego podmiot odpowiedzialny za ich wytwarzanie posiada tytuł prawny.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 4. 1. Na mocy przepisów o ochronie zabytków ochronie podlegają wymienione poniżej zabytki wpisane do rejestru:

1) układ urbanistyczny miasta Szklarska Poręba – A/1815/611/J z dnia 26.02.1980, na całym obszarze planu miejscowego;

2) budynek przy ul. Muzealnej 5 - Nr rejestru 416/A/04 z dnia 27.10.2004 r. (działka numer 106/1 obręb 0004), oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem r-2.

2. W odniesieniu do obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązują przepisy odrębne i odpowiednie ustalenia planu miejscowego.

3. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków, które zostały oznaczone na rysunku planu miejscowego:

1) symbolem e-1 – budynek przy ul. Brzozowej 2 (działki o numerach: 412/1 obręb 0004);

2) symbolem e-2 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 6 (działka numer 565 obręb 0005);

3) symbolem e-3 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 8 (działka numer 567 obręb 0005 obręb 0005);

4) symbolem e-4 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 12 (działka numer 569/1 obręb 0005);

5) symbolem e-5 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 14 (działka numer 632/2 obręb 0005);

6) symbolem e-6 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 16 (działka numer 581/1 obręb 0005);

7) symbolem e-7 – altana ogrodowa przy ul. Franciszkańskiej 16 (działka numer 581/1 obręb 0005);

8) symbolem e-8 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 18 (działka numer 582/2 obręb 0005);

9) symbolem e-9 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 20 (działka numer 583 obręb 0005);

10) symbole m e-10 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 22 (działka numer 623/1 obręb 0005);

11) symbolem e-11 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 24 (działka numer 589 obręb 0005);

12) symbolem e-12 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 28 (działka numer 594 obręb 0005);

13) symbolem e-13 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 30 (działka numer 611/40 obręb 0005);

14) symbolem e-14 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 32 (działka numer 604/2 obręb 0005);

15) symbolem e-15 – gołębnik przy ul. Franciszkańskiej 32 (działka numer 597 obręb 0005);

16) symbolem e-16 – budynek przy ul. Franciszkańskiej 32a (działka numer 597 obręb 0005);

17) symbolem e-19 – budynek przy ul. Hofmana 3 z 2 połowy XIX wieku (działka numer 206 obręb 0004);

18) symbolem e-20 – budynek przy ul. Hofmana 7 z 2 połowy XIX wieku (działka numer 204 obręb 0004);

19) symbolem e-21 – budynek przy ul. Hofmana 9 z 2 połowy XIX wieku (działka numer 202/1 obręb 0004);

20) symbolem e-25 – budynek przy ul. Jeleniogórskiej 1 (działka numer 573/1 obręb 0005);

21) symbolem e-26 – budynek przy ul. Jeleniogórskiej 9 (działka numer 182 obręb 0004);

22) symbolem e-33 – budynek przy ul. Matejki 2 (działka numer 115/2 obręb 0004);

23) symbolem e-34 – budynek przy ul. Muzealnej 2 (działka numer 103 obręb 0004);

24) symbolem e-36 – budynek przy ul. Słoneczna Polana 2 (działka numer 600 obręb 0005);

25) symbolem e-37 – budynek przy ul. Słoneczna Polana 3 (działka numer 611/9 obręb 0005);

26) symbolem e-38 – budynek przy ul. Słoneczna Polana 4 (działka numer 611/40 obręb 0005).

4. Dla zachowania historycznego układu urbanistycznego miasta Szklarska Poręba, stanowiącego zabytek:

1) należy dążyć do zachowania historycznej formy budynków istniejących i pierwotnego układu przestrzennego;

2) w odniesieniu do zabytkowych budynków wymienionych w ust. 3 obowiązują następujące zasady ochrony:

a) należy zachować historyczną formę architektoniczną w zakresie bryły, rzutu, formy i pokrycia dachu, układu osi okiennych, stolarki okiennej i drzwiowej, kompozycji i wystroju elewacji, faktury i kolorystyki tynku oraz innych oryginalnych materiałów budowlanych,

b) należy usunąć współczesne elementy dysharmonizujące oraz przywrócić zdegradowane lub zniszczone oryginalne elementy budynków, jak detal architektoniczny, historyczną formę stolarki okiennej; należy także ujednolicić formę i kolorystykę stolarki okiennej, kolorystykę elewacji dla całego budynku, oraz przywrócić historyczną formę i pokrycie dachu,

c) w odniesieniu do elewacji i pokrycia dachów należy stosować tradycyjne materiały naturalne jak drewno, kamień, cegła, łupek, dachówka ceramiczna,

d) należy stosować w elewacjach materiały oraz barwy, które przeważają w elewacjach budynków zabytkowych na danej nieruchomości,

e) zakazuje się stosowania współczesnych materiałów budowlanych, kolidujących z historyczną tkanką, takich jak m.in. blachodachówka, gont bitumiczny czy siding,

f) zewnętrzne instalacje techniczne, w tym kominy spalinowe i wentylacyjne, klimatyzatory, anteny satelitarne oraz inne urządzenia techniczne, w tym ogniwa fotowoltaiczne, należy montować w sposób nienaruszający oryginalnej kompozycji, kolorystyki i wystroju elewacji oraz dachów,

g) nakazuje się stosować dachy dopuszczone w Dziale II;

3) należy chronić elementy tworzące krajobraz kulturowy w postaci niezabudowanych i niezalesionych wnętrz krajobrazowych, ciągów przyrodniczych cieków naturalnych wraz z kamiennym obmurowaniem brzegów, ekspozycję obiektów zabytkowych oraz pierwotny układ drogowy;

4) w odniesieniu do kształtowania nowej zabudowy obowiązują następujące zasady:

a) należy uwzględniać charakterystyczne cechy regionalnej architektury w zakresie bryły, rzutu, formy i wykończenia budynków, a w szczególności:

- nachylenia połaci i formy dachów, kolorystyki elewacji, proporcji stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosować detale wzbogacające wystrój architektoniczny w postaci lukarn, facjat, ryzalitów, gzymsów, okapów dachowych, elementów drewnianej konstrukcji, opasek okiennych, a także ganków, werand,
- stosować na elewacje tradycyjne materiały: kamienne, ceglane lub drewniane,

b) dotyczące pokrycia dachów i elewacji:

- zakazuje się stosowania na pokrycie elewacji tworzyw sztucznych, w szczególności płyt preizolowanych, sidingu, a także rozwiązań architektonicznych charakterystycznych dla „stylu zakopiańskiego”,
- zakazuje się stosowania na pokrycia dachów: papy, strzechy, blachodachówki lub gontu papowego, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
- zakaz pokrywania gontem papowym nie dotyczy dachów budynków gospodarczych i garażowych,

c) należy chronić wysoki drzewostan, charakteryzujący się dużym walorem krajobrazowym, w szczególności w odniesieniu do terenów: „UM.1”, „UM.2”, „U.M3”, „UH.2”, „U.H3” i „UH.”17,

d) na działce budowlanej, poza obrysem budynku, dopuszcza się niwelację gruntu na powierzchni nie przekraczającej 15% obszaru niezabudowanego tej działki, dla zachowania elementów cennych krajobrazowo w postaci zieleni, cieków wodnych, formacji skalnych i kamiennych murów oporowych,

e) ograniczenia w zakresie niwelacji gruntu określone w lit. d nie odnoszą się do dróg publicznych oraz terenów kategorii: „KO”, „KK”, „KK/KDL”, „KDW” i „KDX”,

f) ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej – 10 m;

5) w odniesieniu do budynków gospodarczych, garaży i obiektów pomocniczych należy zachować jednorodny charakter architektoniczny spójny z występującymi formami zabudowy istniejącej i jej cech architektonicznych, określonych w niniejszej uchwale, a w szczególności:

a) należy zastosować dach typu dotychczasowego, o którym mowa w §1 ust. 6 pkt 1,

b) dopuszcza się wysokość nie przekraczającą 7 m,

c) kolorystyka i pokrycie elewacji powinny uwzględniać charakterystyczne cechy regionalnej architektury, w tym:

- zakazuje się stosowania na elewację tworzyw sztucznych i blachy trapezowej,
- zakazuje się stosowania na pokrycia dachów: papy, strzechy, blachodachówki, z wyjątkiem gontu papowego.

5. Roboty budowlane, roboty ziemne i zalesianie prowadzone w obszarze planu miejscowego nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

6. Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

7. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych, odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prac ziemnych lub odkrytych przypadkowo należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

8. Zamieszczone w ustępie 3 zapisy umieszczane w nawiasach nie stanowią ustaleń planu miejscowego i służą jedynie ułatwieniu identyfikacji obiektów zabytkowych.

9. Uznaje się Centrum Rehabilitacji Rolników KRUS „Granit” przy ul. Kopernika 14 za dobro kultury współczesnej.

10. W odniesieniu do obiektu, o którym mowa w poprzednim ustępie należy zachować:

1) zewnętrzną formę zabudowy;

2) oryginalną kolorystykę zewnętrznych ścian zabudowy;

3) dotychczasową funkcję hotelową, z możliwością rozszerzenia usług o usługi związane z ochroną zdrowia.

11. Dla zachowania walorów obiektu, o którym mowa w ust. 9, na terenie „UH.8” należy:

1) zachować:

a) otwarty zbiornik i polanę u podnóża zabudowy,

b) istniejące zadrzewienia;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) budynków,

b) naziemnych i napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu, jak i wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1 Lokalizacja nowych oraz rozbudowa istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

2. Jeżeli nie stoi to w kolizji z ochroną zabytków z nieprzekraczalną linią zabudowy wiążą się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 2 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy:

a) elementami budynku, które w całości są zlokalizowane pod powierzchnią gruntu oraz tarasami, schodami, podestami usytuowanymi na gruncie,

b) zadaszeniami, okapami, wykuszami i balkonami opierającymi się na częściach budynku znajdujących się wewnątrz obszaru oznaczonego liniami zabudowy;

2) dopuszcza się wykroczenie na odległość do 0,3 m od przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy ryzalitami, pilastrami, kolumnami, opaskami wokółokiennymi i wokółdrzwiowymi oraz innymi zdobieniami elewacji, których łączna powierzchnia rzutu na ścianę usytuowaną wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni tej ściany.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy i odrębnych przepisów:

1) jeżeli po drugiej stronie tej granicy znajduje się istniejący budynek, przylegający bezpośrednio do tej granicy, do której nowy budynek będzie przylegał swoją ścianą i nie będzie od istniejącego budynku wyższy;

2) w przypadku, gdy linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą;

3) w przypadku odbudowywania budynków zabytkowych, na zasadach, o których mowa w § 4, jeżeli poprzednio zabytkowy budynek był zlokalizowany - w tym samym miejscu - na granicy działki budowlanej.

4. Ustala się wymagania odnośnie budynków gospodarczych, budynków będących garażami oraz obiektów pomocniczych, a także łączących te funkcje:

1) wysokość budynku nie może przekraczać 7 m;

2) forma dachu ma spełniać wymagania ustalone dla innych budynków lokalizowanych na danym terenie.

5. Ustala się, że linie rozgraniczające są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, z zastrzeżeniem ust. 6; dopuszcza się przekraczanie tych linii tylko takimi obiektami, których lokalizacja nie została zakazana po drugiej stronie danej linii rozgraniczającej.

6. Na terenie o symbolu „UH.12” dopuszcza się obiekty budowlane niebędące budynkami i urządzenia budowlane inne niż ogrodzenia w zasięgu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a poza tą linią - w odległości do 8 m od linii rozgraniczającej z drogą o symbolu „KDW.2”.

7. Ustala się następujące maksymalne wysokości określające gabaryty obiektów budowlanych niebędących budynkami:

1) dla słupów podtrzymujących napowietrzne sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne – 12 m;

2) dla budowli nie wymienionych w pkt 1 i 3 wysokość taką, jaka została ustalona dla zabudowy na danej kategorii terenu i 9 m na terenach, na których zakazano zabudowy; nie dotyczy to obiektów liniowych;

3) w stosunku do istniejących masztów telekomunikacyjnych – zakazuje się zwiększenia dotychczasowej wysokości.

8. Maksymalna wysokość urządzeń technicznych i ich zespołów usytuowanych na budynkach nie może przekraczać 20% wysokości tych budynków, z zastrzeżeniem, że sytuowanie i forma nie może kolidować z ochroną zabytków, o której mowa w § 4.

9. Dopuszcza się stosowanie dachów typu 0º-80º w odniesieniu do tymczasowych obiektów budowlanych lokalizowanych dla obsługi prac budowlanych lub dla organizacji imprez masowych.

10. Regulacje określające formy dachów w zabudowie należy także stosować do zadaszonych obiektów budowlanych innych niż budynki, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu.

11. Uwzględniając regulacje § 4 oraz dopuszczenia określone dla poszczególnych rodzajów dachów, przy rozbudowie i nadbudowie budynków należy respektować następujące warunki:

1) nachylenie połaci dachowych nad częścią dobudowaną lub nadbudowywaną winno być zgodne z wymogami określonymi w Dziale II lub równe nachyleniu istniejących, głównych połaci dachowych z dopuszczeniem różnicy nie przekraczającej 2^{o};

2) dach części dobudowywanych i nadbudowywanych należy pokryć tym samym materiałem i w takim samym kolorze, co pokrycie dachu dotychczasowego.

12. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

13. Udział powierzchni biologicznie czynnej nie może zajmować mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej, o ile w Dziale II nie ustalono innego procentu tej powierzchni.

14. Granice planu miejscowego stanowią granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

15. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowią:

1) linie rozgraniczające terenów o symbolach: „KK.1” i „KK.2”;

2) linie rozgraniczające teren o symbolu „KK/KDL.1”;

3) linie rozgraniczające teren o symbolu „KDGP.1”;

4) linie rozgraniczające teren o symbolu „KO.1”.

Rozdział 5
Pozostałe granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 6. 1. Wyznacza się na rysunku planu miejscowego granice pasa izolującego tereny cmentarzy o zasięgu 500 m.

2. W pasie izolującym teren cmentarza, o którym mowa w poprzednim ustępie, występują ograniczenia wynikające z przepisów o cmentarzach i chowaniu zmarłych, związane z zakładaniem ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych na terenach o przeznaczeniu innym niż rolne lub leśne

§ 7. 1. Linie rozgraniczające tereny mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

2. Układ granic nieruchomości powstały w wyniku scalenia i podziału ma umożliwiać przeznaczenie i zagospodarowanie terenu zgodne z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

3. Dopuszcza się wydzielanie − w wyniku scalania i podziału nieruchomości − nowych działek dla dojść i dojazdów, a także dróg i sieci uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

4. Dla dojść i dojazdów, a także dróg i innych elementów uzbrojenia terenu, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki – 1 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;

3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10º.

5. Nowo wydzielane nieruchomości, wyznaczane w wyniku scalania i podziału nieruchomości, z zastrzeżeniem poprzedniego ustępu, muszą spełniać następujące parametry:

1) na terenach kategorii „MW”, „MNU” i „UM”:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

2) na terenach kategorii „UH”:

a) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60°;

3) na nie wymienionych w pkt 1-4 terenach:

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 10°.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu nie określone w innych paragrafach

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji:

1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²;

2) stacji paliw płynnych;

3) kempingów i pól biwakowych, a także domów letniskowych, domków kempingowych i turystycznych;

4) obiektów produkcji rolniczej i budowli rolniczych; zakaz ten nie dotyczy nowych szklarni i namiotów foliowych pod uprawy o łącznej powierzchni do 25 m^2;

5) urządzeń lub ich zespołów wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem następnego punktu;

6) biogazowni i urządzeń lub ich zespołów wykorzystujących do wytwarzania energii moc wiatru o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu legalnej definicji z ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2021 r. poz. 610, z późn. zm.);

7) spopielarni zwłok;

8) spalarni odpadów.

2. Biogazownie mogą być lokalizowane wyłącznie w budynkach, a inne urządzenia, o których mowa w ust. 1 pkt 5, mogą być lokalizowane wyłącznie na elewacjach oraz dachach budynków i innych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §4.

3. Linie rozgraniczające tereny kategorii: „KK" i „KK/KDL", są granicami terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

4. W zasięgu terenów kategorii: „KK" i „KK/KDL", dla państwowej linii kolejowej nr 311 oraz w jej sąsiedztwie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

5. W strefie ochronnej terenu zamkniętego linii kolejowej, o których mowa w poprzednim ustępie, zakazuje się wprowadzania zagospodarowania, które kolidowałoby z bezpieczeństwem ruchu kolejowego.

6. Na obszarze planu miejscowego występują - wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) - ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów położonych w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia, o szerokości po 0,5 m od osi gazociągu.

7. Ustala się pasy technologiczne przeznaczone dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 7,5 od osi linii.

8. W pasach technologicznych, o których mowa w poprzednim ustępie, obowiązuje zakaz:

1) lokalizacji budynków;

2) lokalizacji budowli i urządzeń budowlanych o wysokości przekraczającej 3 m, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy słupów linii elektroenergetycznych;

3) sadzenia drzew i innych roślin, których wysokość może przekraczać 3 m.

9. Na terenach, na których dopuszczono zabudowę wiążącą się z pasami technologicznymi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, wyżej wymienione zakazy obowiązują do czasu usunięcia z tych terenów istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

10. W zasięgu terenu o symbolu „WS.3" występują ograniczenia wynikające z występowania:

1) obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;

2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

3) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

11. W stosunku do obszarów wymienionych w poprzednim ustępie, o których mowa w pkt. 2 i 3, obowiązują przepisy odrębne określone w ustawie Prawo wodne.

12. W zagospodarowaniu terenów i przyjmowanych rozwiązaniach - odpowiednio do występujących uwarunkowań - należy zapewniać dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym mogą realizować:

1) państwowa linia kolejowa nr 311 relacji Jelenia Góra – Granica Państwa (Jakuszyce) mająca kontynuację poza obszarem planu miejscowego - pod warunkiem zapewnienia odpowiednich parametrów dla prowadzenia ruchu kolejowego;

2) poniżej wymienione drogi publiczne, mające kontynuację poza obszarem planu miejscowego - pod warunkiem zapewnienia odpowiednich parametrów dla prowadzenia ruchu samochodowego:

   a) droga krajowa nr 3 na terenie kategorii „KDGP”,

   b) drogi gminne;

3) drogi wewnętrzne - pod warunkiem zapewnienia odpowiednich parametrów dla prowadzenia ruchu samochodowego.

2. Tereny kategorii „**KK**” przeznacza się **dla transportu kolejowego**.

3. Na terenach kategorii „**KK**” obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację przystanków kolejowych;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną linii kolejowej;

3) dopuszcza się przekraczanie linii kolejowej przez drogi publiczne oraz sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu;

4) zakazuje się lokalizacji budynków;

5) w pozostałym zakresie sposób zagospodarowania ma być zgodny z odrębnymi przepisami i z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

4. Tereny kategorii „**KK/KDL**” przeznacza się **dla istniejącego skrzyżowania drogi publicznej klasy lokalnej z obszarem linii kolejowej**.

5. W odniesieniu do drogi przebiegającej na dolnym poziomie, o której mowa w ust. 4, obowiązują ustalenia ust. 8 i 9 pkt 1 i 3, a dla obszaru kolejowego linii kolejowej, znajdującego się na górnym poziomie, obowiązują ustalenia ust. 2 i 3 oraz wiążące się ze strefą ochronną terenu zamkniętego, a także przepisy odrębne.

6. Teren kategorii „**KDGP**”, oznaczony symbolem „KDGP.1”, przeznacza się **dla drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego**.

7. Na terenie „**KDGP.1”** obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się następujące parametry:

   a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2,

   b) minimalna liczba chodników wzdłuż jezdni – 0,

   c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,8 m;

3) w pozostałym zakresie sposób zagospodarowania ma być zgodny z odrębnymi przepisami i z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

8. Tereny kategorii **„KDL”** przeznacza się **dla dróg publicznych klasy lokalnej**.

9. Na terenach kategorii „**KDL”** obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się następujące parametry:

a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2,

b) minimalna liczba chodników wzdłuż jezdni:

- na terenie „KDL.4” – 0,

- na niewymienionych w tiret pierwsze terenach kategorii „KDL” – 1,

c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m;

3) w pozostałym zakresie sposób zagospodarowania ma być zgodny z odrębnymi przepisami i z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

10. Tereny kategorii „**KDD**” przeznacza się **dla dróg publicznych klasy dojazdowej**.

11. Na terenach kategorii „KDD” obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się następujące parametry:

a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2,

b) minimalna liczba chodników wzdłuż jezdni – 0,

c) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,6 m;

3) w pozostałym zakresie sposób zagospodarowania ma być zgodny z odrębnymi przepisami i z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

12. Teren kategorii „**KDW**” przeznacza się **dla dróg wewnętrznych**.

13. Na terenach kategorii „KDW” obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się następujące parametry:

a) minimalna liczba pasów ruchu w jezdni – 2,

b) minimalna wysokość skrajni drogi – 4,5 m;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni, pod warunkiem, że ich usytuowanie nie będzie kolidowało z funkcją komunikacyjną tych terenów;

4) w pozostałym zakresie sposób zagospodarowania ma być zgodny z odrębnymi przepisami i z innymi regulacjami niniejszej uchwały.

14. Tereny kategorii „**KDX**” przeznacza się **dla ciągu pieszego**.

15. Na terenach kategorii „KDX” obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się następujące parametry:

a) minimalna szerokość przestrzeni przeznaczonych do funkcji komunikacyjnej – 3 m,

b) minimalna wysokość skrajni – 3 m;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wprowadzenie zieleni, w tym rzędów drzew, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

16. Dla dojazdów i ciągów pieszo-jezdnych ustala się minimalną szerokość 5 m.

17. Na całym obszarze planu miejscowego dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych i ciągów rowerowych, jeżeli nie zagraża to bezpieczeństwu, w tym bezpieczeństwu ruchu odbywającego się na terenach kategorii „KK", „KK/KDL" i na terenach dróg.

18. Ustala się następujące parametry ciągów pieszych i ciągów rowerowych realizowanych poza drogami publicznymi, z zastrzeżeniem odrębnych przepisów:

1) minimalna szerokość ciągu rowerowego:

a) 1,5 m - gdy jest on jednokierunkowy,

b) 2,0 m - gdy jest on dwukierunkowy,

c) 2,5 m - gdy z ciągu jednokierunkowego mogą korzystać piesi,

d) 3,0 m - gdy z ciągu dwukierunkowego mogą korzystać piesi;

2) minimalna szerokość ciągu pieszego - 1,5 m;

3) minimalna wysokość skrajni nad ciągiem pieszym i rowerowym - 2,5 m.

19. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

1) na terenach dróg wewnętrznych, a także – z zastrzeżeniem przepisów odrębnych – na terenach dróg publicznych;

2) na terenach, na których dopuszczono je w Dziale II.

20. Dopuszcza się zakładanie parkingów leśnych zgodnie z przepisami o lasach.

21. Na działce budowlanej ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) 1 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny;

2) 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe w obiektach oferujących usługi hotelarskie i inne w zakresie zakwaterowania; nie dotyczy to szpitali i sanatoriów;

3) 1 miejsce parkingowe na 5 łóżek w szpitalach i sanatoriach;

4) 1 miejsce parkingowe na każde 2 stanowiska pracy w obiektach usług: oświatowych, opieki nad dziećmi, opieki społecznej i usług sakralnych;

5) 1 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych, z wyjątkiem usług wymienionych w pkt. 2-4.

22. Spełnienie wymogu, o którym mowa w poprzednim ustępie w pkt 2-4, dopuszcza się na innych nieruchomościach należących do właściciela działki budowlanej, o której mowa w poprzednim ustępie, w zasięgu planu miejscowego i zgodnie z jego ustaleniami, z wyjątkiem terenów dróg publicznych i terenów kategorii „KDW" – w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

23. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6-15;

2) 2 miejsca - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16-40;

3) 3 miejsca - jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41-100;

4) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 100.

24. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla rowerów:

1) 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;

2) 2 miejsca parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

3) 1 miejsce parkingowe na każde 5 stanowisk pracy w obiektach usługowych a także w innych – nie wymienionych w tym ustępie – zakładach pracy.

§ 10. 1. Dopuszcza się realizowanie uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem ustaleń planu miejscowego i odrębnych przepisów, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach kategorii „ZL”:

1) nowe sieci uzbrojenia terenu mogą być sytuowane, jeżeli służą wyłącznie gospodarce leśnej;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym pasów pod liniami elektroenergetycznymi, dopuszczając ewentualne modernizacje lub wymianę tych sieci w sposób, który:

a) nie naruszy odrębnych przepisów, w tym o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

b) nie powiększy strefy oddziaływania tych sieci, w tym wiążących się z ograniczeniami na przyległych obszarach.

3. W odniesieniu do pozostałej części obszaru planu miejscowego, znajdującej się poza zasięgiem terenów kategorii „ZL”, obowiązują następujące ustalenia:

1) w odniesieniu do istniejących sieci gazowych średniego ciśnienia dopuszcza się ich modernizację lub wymianę pod warunkiem, że:

a) strefy kontrolowane nie ulegną poszerzeniu lub przesunięciu poza dotychczasowe zasięgi wynikające z położenia gazociągu,

b) nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

2) w odniesieniu do istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, zasięgi pasów technologicznych określono w §8 ust. 7 oraz na rysunku planu miejscowego;

3) poza przypadkami regulowanymi przez pkt 1 i 2 oraz przyłączy do końcowych odbiorców, sytuowanie nowych przewodów infrastruktury technicznej jako napowietrzne, dopuszcza się wyłącznie na terenach kategorii: „KK”, „KK/KDL”, „PB” i „KO”, pod warunkiem, że nie będzie to naruszać przepisów odrębnych;

4) poza przypadkami regulowanymi przez pkt 1-3, dopuszcza się sytuowanie nowych podziemnych przewodów oraz podziemnych lub naziemnych urządzeń związanych z tymi przewodami, jeżeli:

a) nie zostaną zakłócone: przeznaczenie terenów określone w pierwszych ustępach paragrafów 12-15, terenu kolejowego i dróg wymienionych w § 9,

b) nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu,

c) nie zostaną naruszone przepisy odrębne,

d) sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie musi być poprzedzone uzyskaniem zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

5) dopuszcza się zachowanie, modernizację lub wymianę sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że:

a) nie ulegną powiększeniu strefy ich oddziaływania, w tym wywołujące ograniczenia na przyległych obszarach,

b) nie zostaną naruszone przepisy odrębne, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4. Parametry sieci infrastruktury technicznej mają zapewniać możliwość obsługi obszaru planu miejscowego w zakresie infrastruktury technicznej, przy czym ustala się minimalne parametry dla następujących sieci:

1) wodociągowej – DN 63;

2) kanalizacji sanitarnej – DN 120;

3) elektroenergetycznej – 230 V;

4) gazowej – DN 25;

5) ciepłowniczej – DN 20;

6) kabli elektroenergetycznych i innych – co najmniej jednożyłowe.

5. Podłączenie sieci infrastruktury technicznej, dopuszczonej na obszarze planu miejscowego, do zewnętrznych systemów infrastruktury technicznej może nastąpić pod warunkiem, że nie będzie to powodowało zagrożenia dla właściwego funkcjonowania tych systemów.

6. Wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na obszarze gminy, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów.

7. Wszystkie nieruchomości zabudowane winny mieć zapewniony sposób odprowadzania wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku terenu o symbolu „UH.12” należy wykluczyć odprowadzenie wód opadowych w kierunku pasa drogowego drogi krajowej.

8. Przy projektowaniu nowych obiektów lub nowego zagospodarowania należy – w miarę możliwości – unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować.

9. Należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej niezbędny dla prowadzenia ich właściwej eksploatacji.

10. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz formowania hałd i nasypów w sposób, który zagrażałby właściwemu funkcjonowaniu sieci infrastruktury technicznej.

11. W zakresie wskaźników zaopatrzenia w sieci infrastruktury technicznej ustala się, że:

1) wszystkie mieszkania winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną i wodę, a także do odbioru ścieków bytowych;

2) wszystkie lokale przeznaczone na pobyt stały ludzi winny być wyposażone co najmniej w instalacje służące zaopatrzeniu w energię elektryczną.

Rozdział 9
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 11. Na obszarze planu miejscowego **obowiązuje 30% stawka procentowa** stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dział II
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 12. 1. Teren kategorii „**MW**” – oznaczony symbolem „MW.1” - przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

2) urządzenia rekreacyjne;

3) budynek gospodarczy;

4) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

b) wolnostojącego garażu zamkniętego,

c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie, mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Na terenie „MW.1” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 4 i w ust. 3, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie „MW.1” zabudowa mieszkaniowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że trzecia kondygnacja może być zrealizowana jedynie na poddaszu.

6. Na terenie „MW.1” ustala się gabaryty zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej poprzez określenie następujących parametrów poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia – 150 m²;

2) maksymalna wysokość – 15 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 45°-60°.

7. Na terenie „MW.1” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni działki.

8. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

9. Na terenie „MW.1” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,5;

2) maksymalną – 1,0.

10. Na terenie „MW.1” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

11. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 13. 1. Tereny kategorii „**MNU**” przeznacza się **dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zabudowy usługowej z pojedynczym mieszkaniem**.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

2) urządzenia rekreacyjne;

3) budynki gospodarcze;

4) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

b) wolnostojącego garażu zamkniętego,

c) parkingów terenowych.

3. Miejsca parkingowe, o których mowa w poprzednim ustępie mogą występować jedynie jako zagospodarowanie towarzyszące przeznaczeniu wymienionemu w ust. 1.

4. Na terenach kategorii „MNU” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach kategorii „MNU” zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jedynie jako zabudowa wolnostojąca.

6. Na terenach kategorii „MNU” ustala się gabaryty budynków nie będących garażami lub budynkami gospodarczymi, poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 150 m²;

2) maksymalna wysokość - 12 m, z zastrzeżeniem, że zabudowa mieszkaniowa nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;

3) dach: dotychczasowy lub typu 45^{o}-60^{o}.

7. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy budynku i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry, określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

8. Na terenach kategorii „MNU” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

1) 700 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) 1 m^2 dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

3) 1 m^2 na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej w odniesieniu do działki wymienionej w pkt. 1.

9. Na terenach kategorii „MNU” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce o nie więcej niż 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

11. Na terenach kategorii „MNU” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,1;

2) maksymalną – 0,4.

12. Na terenach kategorii „MNU” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

13. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 14. 1. Teren kategorii **„UM”** przeznacza się **dla zabudowy usługowej.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;

2) zieleń, w tym w ogródkach przydomowych;

3) urządzenia rekreacyjne i sportowe;

4) budynki gospodarcze;

5) obiekty pomocnicze;

6) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży podziemnych,

b) garaży zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

c) wolnostojącego garażu zamkniętego,

d) parkingów terenowych.

3. Na terenach kategorii „UM” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 i 6, nie może zająć więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach kategorii „UM” zabudowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że:

1) trzecia kondygnacja może być zrealizowana jedynie na poddaszu;

2) w budynkach na istniejących kondygnacjach nadziemnych, powyżej trzeciej zakazuje się zwiększenia powierzchni użytkowej i powierzchni całkowitej.

5. Na terenach kategorii „UM” ustala się gabaryty zabudowy poprzez określenie następujących parametrów poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia:

a) na terenach: „UM.3” – 600 m²,

b) na terenach „UM.6”, „UM.7”, „UM.9”, „UM.11” i „UM.12” – 400 m^2,

c) na nie wymienionych w lit. a i b terenach kategorii „UM” – 250 m²;

2) maksymalna wysokość – 12 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 45^o-60^o.

6. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy budynku i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry, określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

7. Na terenach kategorii „UM” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

1) 1500 m^2 dla zabudowy z co najmniej dwoma mieszkaniami lub z usługami hotelarskimi;

2) 700 m^2 dla zabudowy z jednym mieszkaniem;

3) 1 m^2 dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

4) 400 m^2 w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1-3;

5) 1 m^2 na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej w odniesieniu do działek wymienionych w pkt.: 1, 2 i 4.

8. Na terenach kategorii „UM” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

1) na terenach: „UM.5”, „UM.7”, „UM.9”, „UM.10” i UM.11” - 30% powierzchni działki;

2) na terenach: „UM.3”, „UM.4”, „UM.6”, „UM.8”, „UM.12”, „UM.17” i „UM.18” - 20% powierzchni działki;

3) na terenie „UM.2” - 15% powierzchni działki;

4) na terenie „UM.1” – 10% powierzchni działki;

5) na terenie „UM.19” – 5% powierzchni działki.

9. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

10. Na terenach kategorii „UM” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) na terenach, o których mowa w ust. 8 pkt 1:

a) minimalną – 0,1,

b) maksymalną – 1,2;

2) na terenach, o których mowa w ust. 8 pkt 2:

a) minimalną – 0,1,

b) maksymalną – 0,8;

3) na terenie, o którym mowa w ust. 8 pkt 3:

a) minimalną – 0,1,

b) maksymalną – 0,45.

11. Na terenach kategorii „UM” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować:

1) na terenach wymienionych w ust. 8 pkt 2 – mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

2) na terenie wymienionym w ust. 8 pkt 3 – mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;

3) na terenie wymienionym w ust. 8 pkt 4 - mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej;

4) na pozostałych terenach – mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

12. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 15. 1. Teren kategorii **„UH”** przeznacza się **dla zabudowy usługowej służącej świadczeniu usług hotelarskich i innych, w ramach których zapewnia się klientom, w tym pacjentom, zakwaterowanie i wyżywienie, występujących zarówno łącznie, jak i samodzielnie.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) nieuciążliwą zabudowę usługową nie wymienioną w ust. 1;

2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;

3) zieleń;

4) urządzenia rekreacyjne i sportowe, wiaty rekreacyjne;

5) obiekty pomocnicze;

6) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży podziemnych,

b) garaży zamkniętych, pod warunkiem, że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury,

c) wolnostojącego garażu zamkniętego,

d) parkingów terenowych.

3. Na terenach kategorii „UH” zagospodarowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 6, nie może zająć więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach kategorii „UH” zabudowa nie może przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem, że:

1) trzecia kondygnacja może być zrealizowana jedynie na poddaszu;

2) w budynkach na istniejących kondygnacjach nadziemnych, powyżej trzeciej zakazuje się zwiększenia powierzchni użytkowej i powierzchni całkowitej; nie dotyczy to terenu „UH.1”.

5. Na terenach kategorii „UH” ustala się gabaryty zabudowy usługowej poprzez określenie następujących parametrów poszczególnych budynków, z zastrzeżeniem § 4:

1) maksymalna powierzchnia:

a) na terenie „UH.8” – jak w istniejącej zabudowie,

b) na terenie „UH.2” – 1000 m^2,

c) na terenach: „UH.1”, „UH.3”-„UH.6”, „UH.10”, „UH.14” i „UH.17” – 600 m^2,

d) na terenach kategorii „UH” nie wymienionych w lit. a-c – 250 m^2;

2) maksymalna wysokość:

a) na terenie „UH.8” – jak w istniejącej zabudowie,

b) na pozostałych terenach – 12 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 45^{o}-60^{o}.

6. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy budynku i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry, określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

7. Na terenach kategorii „UH” minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi:

1) 1500 m^2 dla zabudowy z usługami hotelarskimi lub z istniejącą funkcją mieszkaniową;

2) 1 m^2 dla obiektów i urządzeń komunikacji oraz infrastruktury technicznej;

3) 400 m^2 w innych przypadkach niż wskazane w pkt 1 i 2;

4) 1 m^2 na poprawę zagospodarowania działki sąsiedniej w odniesieniu do działek wymienionych w pkt.: 1 i 3.

8. Na terenach kategorii „UH” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

1) na terenach: „UH.1”, „UH.5”, „UH.13” i „UH.14” - 30% powierzchni działki;

2) na terenach: „UH.2”, „UH.3”, „UH.4”, „UH.6”, „UH.9”, „UH.10”, „UH.11”, i „UH.17” - 20% powierzchni działki;

3) na terenie „UH.12” – 10% powierzchni działki;

4) na terenie „UH.8” – jak w stanie istniejącym, ze względu na ustalenia §4 ust. 9-11.

9. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

10. Na terenach kategorii „UH” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) na terenach, o których mowa w ust. 8 pkt 1:

a) minimalną – 0,1,

b) maksymalną – 1,2;

2) na terenach, o których mowa w ust. 8 pkt 2:

a) minimalną – 0,1,

b) maksymalną – 0,8;

3) na terenie, o którym mowa w ust. 8 pkt 3:

a) minimalną – 0,1,

b) maksymalną – 0,5;

4) na terenie, o którym mowa w ust. 8 pkt 4 – jak w stanie istniejącym, ze względu na ustalenia §4 ust. 9-11.

11. Na terenach kategorii „UH” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować:

1) na terenach wymienionych w ust. 8 pkt 2 – mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

2) na pozostałych terenach – mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

12. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 16. 1. Teren kategorii „**PB**” – oznaczony symbolem „PB.1” - przeznacza się **dla bazy transportowej i obiektów produkcji, składów, magazynów oraz usług.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:

1) zieleń;

2) obiekty pomocnicze;

3) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży zamkniętych, w tym w budynkach o innych funkcjach,

b) parkingów terenowych.

3. Na terenie „PB.1” ustala się gabaryty budynków o przeznaczeniu określonym w ust. 1, poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia - 600 m²;

2) maksymalna wysokość - 15 m;

3) dach typu 45°-60°.

4. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy budynku i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry, określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

5. Na terenie „PB.1” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

6. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

7. Na terenie „PB.1” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej w przypadku lokalizacji budynków:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,3.

8. Na terenie „PB.1” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

9. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 17. 1. Teren kategorii „**KO**” – oznaczony symbolem „KO.1” - przeznacza się **dla oczyszczalni ścieków i związanych z nią sieci i urządzeń.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:

1) zieleń;

2) sieci i urządzenia uzbrojenia terenu inne niż określone w poprzednim ustępie, jeżeli ich lokalizacja nie będzie kolidowała z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń gospodarki ściekowej;

3) obiekty pomocnicze;

4) miejsca do parkowania w formie:

a) garaży zamkniętych, w tym w budynkach o innych funkcjach,

b) parkingów terenowych.

3. Na terenie „KO.1” użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 4, nie może zająć więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Na terenie „KO.1” ustala się gabaryty zabudowy, poprzez określenie następujących ich parametrów:

1) maksymalna powierzchnia - 600 m^2;

2) maksymalna wysokość - 12 m;

3) dach: dotychczasowy lub typu 45°-60°.

5. Zakazuje się zwiększania powierzchni zabudowy budynku i wysokości w odniesieniu do budynków, w których parametry, określone w poprzednim ustępie w pkt 1 i 2, zostały przekroczone przed wejściem w życie planu miejscowego.

6. Na terenie „KO.1” powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki.

7. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, został przekroczony przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowy na danej działce nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

8. Na terenie „KO.1” ustala się intensywność zabudowy na działce budowlanej:

1) minimalną – 0,0;

2) maksymalną – 0,3.

9. Na terenie „KO.1” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

10. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 18. 1. Tereny kategorii **„WS”** przeznacza się **dla wód powierzchniowych śródlądowych.**

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) zieleń;

2) budowle hydrotechniczne.

3. Na terenach kategorii „WS” zakazuje się lokalizacji budynków.

4. Na terenach kategorii „WS” powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej.

5. Jeżeli parametr, o którym mowa w poprzednim ustępie, nie został dotrzymany przed wejściem w życie planu miejscowego, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na danej działce budowlanej nie więcej niż o 10% w stosunku do stanu w dniu wejścia w życie planu miejscowego.

§ 19. 1. Tereny kategorii **„ZL”** przeznacza się **dla lasów**.

2. Na terenach kategorii „ZL” dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną, określone w art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2020 r. poz. 1463, z 2019 poz. 2020 oraz z 2020 r. poz. 2338), przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały.

3. Na terenach kategorii „ZL” zakazuje się lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się remonty istniejących budynków.

4. Na terenach kategorii „ZL” przy zalesianiu obszarów graniczących z terenami dróg lub terenami, na których dopuszczono zabudowę, pas o szerokości co najmniej 20 m, przylegający do linii rozgraniczających tych terenów, należy użytkować jako strefę ekotonową.

5. W granicach stref zagrożenia pożarowego, określonych na rysunku planu miejscowego, gospodarka leśna ma uwzględniać potrzebę ograniczenia powyższego zagrożenia związanego z występowaniem w pobliżu istniejącej zabudowy, w tym poprzez zakaz sadzenia drzew i krzewów.

§ 20. 1. Tereny kategorii **„RZ”** przeznacza się **dla łąk o funkcji krajobrazowej i ochronnej**.

2. W uzupełnieniu przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) wiaty rekreacyjne;

2) sieci uzbrojenia terenu na zasadach określonych w § 10 niniejszej uchwały;

3) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w formie kęp lub enklaw, a także pasów, rzędów lub szpalerów, w tym o funkcji wiatrochronnej.

4) realizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zastrzeżeniem, że ich szerokość nie może być mniejsza niż 3 m.

3. Na terenach kategorii „RZ” zakazuje się lokalizacji budynków oraz budowli rolniczych, z wyjątkiem stawów i innych zbiorników wodnych, o powierzchni nie przekraczającej 500 m^2, służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa.

Dział III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szklarskiej Poręby.

§ 22. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

Uzasadnienie

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część B w Szklarskiej Porębie

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego w Szklarskiej Porębie* zainicjowała Uchwała Nr XIX/186/19 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 28 listopada 2019 r., zmieniona Uchwałą Nr XXII/230/19 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 30 grudnia 2019 r. Na obszarze objętym Planem miejscowym nie obowiązuje obecnie żaden inny plan miejscowy. Do sporządzenia Planu miejscowego przystąpiono w związku ze zgłoszonymi wnioskami właścicieli nieruchomości oraz w związku z wieloma decyzjami o warunkach zabudowy, które zostały wydane w okresie lat 2005-2019, i nie zostały zakończone pozwoleniem na budowę. Ponadto zaistniała potrzeba przeznaczenia terenu pod nowy cmentarz ze względu na kończące się rezerwy na istniejącym cmentarzu przy ul. Kardynała Wyszyńskiego. To zamierzenie zostało sfinalizowane Uchwałą Nr XLI/477/21 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obszarze ulic Hofmana, Kopernika, Franciszkańskiej i Waryńskiego – część A w Szklarskiej Porębie, a w obszarze omawianego Planu miejscowego uwzględnia się jedynie niektóre ograniczenia wynikające z lokalizacji nowego cmentarza.

Wprowadzane zmiany w zagospodarowaniu przede wszystkim umożliwiają realizację funkcji usługowej, w większości uzupełniającej zabudowę mieszkaniową. Istotnym aspektem jest również zapewnienie odpowiedniej komunikacji na całym obszarze Planu miejscowego. Z uwagi na funkcjonowanie przedsiębiorstwa budowlanego z bazą transportową przy ul. Brzozowej Plan miejscowy umożliwia kontynuację tej działalności gospodarczej, uwzględniając jej faktyczny zasięg, a jednocześnie rozszerza przeznaczenie m.in. o usługi, które w tym miejscu wydają się właściwsze, celem skłonienia właściciela terenów kategorii „PB" do zmiany dotychczasowej funkcji terenów. W Planie miejscowym uwzględniono także wniosek o uznanie obiektu Centrum Rehabilitacji Rolników KRUS „Granit" za dobro kultury współczesnej.

Przy sporządzaniu Planu miejscowego uwzględniono specyfikę obszaru planu, w tym szereg ograniczeń, wynikających z jego położenia i dotychczasowego zagospodarowania, w tym fakt wpisania układu urbanistycznego miasta Szklarska Poręba do rejestru zabytków.

I. Sposób realizacji wymogów, wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez takie uregulowanie kształtowania przestrzeni, które stworzyłoby harmonijną całość oraz uwzględniało w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne jakie występują na obszarze Planu miejscowego, a także w jego otoczeniu, które w racjonalnym zakresie można było w zasięgu tego Planu uwzględnić. W ramach wspomnianego uregulowania kształtowania przestrzeni, wprowadzone ustalenia Planu miejscowego, w szczególności w sferze urbanistyki i architektury, służą osiągnięciu wysokiej jakości ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono m.in. poprzez:

- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy, odpowiadającej charakterowi istniejącej zabudowy,

- określenie zasad ochrony konserwatorskiej w celu zachowania zabytkowego charakteru układu urbanistycznego, przy jednoczesnym uwzględnieniu ochrony dóbr kultury współczesnej,

- uwzględnienie urozmaiconej rzeźby terenu,

- uwzględnienie potrzeby ochrony łąk;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono m.in. poprzez:

a) regulacje w § 3, dotyczące np. ograniczeń wynikających z położenia w otulinie Parku Narodowego, zasad postępowania w stosunku do wód, w tym szczegółowo w § 18, czy też określające odpowiednie standardy jakości środowiska,

b) wprowadzenie regulacji zawartych w § 6, związanych z lokalizacją w sąsiedztwie Planu miejscowego terenów cmentarzy i wyznaczonych od nich pasów izolujących,

c) wprowadzenie szczegółowych regulacji w odniesieniu do terenów łąkowych i leśnych np. w § 10 i szczegółowo w § 19 i § 20;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono m.in. poprzez:

a) wprowadzenie regulacji odnoszących się do zabytków,

b) wprowadzenie regulacji odnoszących się do dóbr kultury współczesnej,

c) wprowadzenie regulacji odnoszących się do jeszcze nie odkrytych zabytków archeologicznych, potencjalnie mogących wystąpić w trakcie robót ziemnych, budowlanych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez:

a) wprowadzenie zapisów w § 8 sygnalizujących np. o zakazie lokalizacji niektórych niepożądanych na omawianym obszarze inwestycji, o ograniczeniach, w tym wynikających z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, gazociągu średniego ciśnienia,

b) wprowadzenie rozwiązań komunikacyjnych służących bezpieczeństwu użytkowników, w tym także osób niepełnosprawnych np. poprzez zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono m.in. poprzez dopuszczenie nowej zabudowy na terenach istniejącej zabudowy lub w bezpośrednim jej sąsiedztwie, przy uwzględnieniu lokalizacji, wynikających z wydanych na przełomie lat decyzji o warunkach zabudowy, uwarunkowań wynikających z położenia przede wszystkim w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych;

7) prawo własności uwzględniono m.in. poprzez:

a) uwzględnienie dotychczasowych granic własności gruntów,

b) uwzględnienie postulatów zgłoszonych we wnioskach, decyzjach o warunkach zabudowy, w stosunku do nieruchomości objętych Planem miejscowym;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono m.in. poprzez:

a) uwzględnienie możliwości powiązania wewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru Planu miejscowego z układem zewnętrznym przy uwzględnieniu przebiegu dróg i linii kolejowej,

b) wskazanie na obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz możliwych lokalnych podtopień;

9) potrzeb interesu publicznego uwzględniono m.in. poprzez:

a) określenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego,

b) wprowadzenie regulacji dotyczących ograniczeń, wynikających z położenia części obszaru Planu miejscowego w granicach pasów izolujących tereny cmentarzy zlokalizowanych poza granicami Planu;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji zamieszczonych w § 10, odnoszących się generalnie do sieci infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad Planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono m.in. poprzez obwieszczenie i ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w sposób przewidziany w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawie *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w tym o możliwości składania wniosków - w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych uwzględniono m.in. poprzez:

a) odpowiednie informowanie – zgodnie z obowiązującymi przepisami – o prowadzonej procedurze sporządzania planu miejscowego i powiązanej z nią procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,

b) wyjaśnianie o możliwościach udostępniania zainteresowanym - na wniosek - zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji sprawy;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono m.in. poprzez wprowadzenie regulacji w § 10, umożliwiających prowadzenie infrastruktury technicznej, w tym wodnej.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) ważone były - interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez m.in.:

a) branie pod uwagę ustaleń nieobowiązującego planu ogólnego,

b) rozpatrzenie i w większości uwzględnienie wniosków, które zostały złożone w wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia Planu miejscowego,

c) rozpatrzenie i w większości uwzględnienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych na przełomie lat 2005 – 2019;

2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez m.in. uwzględnienie informacji i wniosków płynących z opracowań inwentaryzacyjnych, analitycznych, wykorzystywanych na potrzeby sporządzania Planu miejscowego, takich jak: opracowanie ekofizjograficzne, plan zagospodarowania przestrzennego województwa, program ochrony środowiska, a także innych aktualnych opracowań analitycznych, wnoszących istotne informacje do uwzględnienia przy sporządzaniu Planu miejscowego.

III. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się następująco:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego uwzględniono poprzez przeznaczenie dla zabudowy obszarów położonych przy istniejących ciągach komunikacyjnych;

2) kwestia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu została uwzględniona poprzez dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów o zapewnieniu odpowiednich zjazdów z dróg i minimalnej szerokości dojazdów, w tym zapewniających sprawną komunikację pieszą i rowerową, a także poprzez określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla rowerów;

4) kwestia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141) – poprzez objęcie planem obszarów spełniających wymogi określone w ww. przepisie;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe,

ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – nie dotyczy, ze względu na fakt, że cały obszar Planu miejscowego spełnia warunki określone wyżej, w lit. a.

IV. Plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu. Uchwałę Nr VII/83/18 *w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szklarska Poręba oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,* o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Szklarskiej Porębie podjęła 28 marca 2019 roku.

W związku z przeprowadzonymi analizami w Załączniku nr 1 do ww. Uchwały, stanowiącym „*Program prac planistycznych na lata 2019-2022*", szczegółowy harmonogram prac planistycznych zawarto w tabeli, w której pod pozycją 4 zaplanowano sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. W . Hofmana. Za termin wykonania przyjęto lata 2019-2022. Wprawdzie uchwałę inicjującą rozbudowano jeszcze o ulice: Kopernika, Franciszkańską i Waryńskiego, ale w ww. „*Programie…*" zwrócono uwagę, że program prac planistycznych może podlegać modyfikacjom m.in. „*w zakresie zwiększenia lub zmniejszenia liczby zadań*".

W odniesieniu do sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania w Planie miejscowym stosowną regulację zawarto w Rozdziale 7 „*Szczególne warunki zagospodarowania terenów (…)*" w § 8 ust. 14.

V. Plan miejscowy wywierał będzie wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy w taki sposób, że realizacja ustaleń Planu miejscowego umożliwi zmianę obecnego sposobu zagospodarowania, która generalnie będzie stanowiła przesłankę do zmiany podstawy ich opodatkowania, co przyczyni się do wzrostu przychodów do budżetu gminy.

Z osiedleniem się nowych mieszkańców i potencjalnym powstaniem działalności gospodarczych na obszarze Planu miejscowy związane będą także wpływy do budżetu gminy z tytułów podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT) i podatku dochodowego od osób prawnych (CIT). Wielkość wpływów zależy od wielu czynników, których nie sposób obecnie określić (np. nie wiadomo ile osób zamelduje się na obszarze Planu miejscowego, ile powstanie tu działalności gospodarczych itp.).

Budżet gminy mogą zasilić wpływy z tytułu opłaty adiacenckiej oraz renty planistycznej, a także z opłat z tytułu odrębnych przepisów. Wyegzekwowanie renty planistycznej będzie możliwe jedynie w ciągu 5 lat od daty wejścia w życie Planu miejscowego i to tylko w przypadku zbycia w tym czasie nieruchomości położonej w zasięgu obszaru Planu; w Planie miejscowym przyjęto 30% stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy obecnego wyposażania obszaru Planu miejscowego w infrastrukturę techniczną wynika, że jest ona zwodociągowania, skanalizowana i zelektryfikowana, a nawet posiada sieć gazową. Natomiast gminne wydatki będą dotyczyły nowych odcinków dróg, z racji potrzeby wykupu niektórych gruntów, a następnie ich budowy, tj. tych które zostały wyznaczone w Planie miejscowym, bo zakłada się również, że obsługa komunikacyjna omawianego obszaru Planu miejscowego będzie odbywała się także za pomocą niewyznaczonych dróg wewnętrznych (prywatnych). Koszty realizacji tych dróg wewnętrznych poniosą Inwestorzy zainteresowani realizacją inwestycji dopuszczonych na obszarze Planu miejscowego.