

Projekt planu

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic
Sowiej, Leśnej i Nowobielawskiej w Bielawie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)¹⁾ oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zmianami)²⁾ oraz w związku z uchwałą Nr LXXXIII/746/2024 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sowiej, Leśnej i Nowobielawskiej w Bielawie, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednoliconą formą została przyjęta Uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r., Rada Miejska Bielawy uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Sowiej, Leśnej i Nowobielawskiej w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 23 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego stanowiącym część graficzną planu miejscowego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

3. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1130.

2) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721.

§ 2.1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt zabytkowy ujęty w ewidencji zabytków;
- 5) symbole określające klasy przeznaczenie podstawowego terenu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub zagospodarowanie ustalone w rozdziale 2, które powinno przeważać na powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie – niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym – inne rodzaje przeznaczenia lub zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków i wiat; linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków;
- 5) **nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwym obiekcie** - należy przez to rozumieć taką usługę lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się tereny o przeznaczeniu oznaczonym następującymi symbolami klasy przeznaczenie, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) **MNW-MNB-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinne lub usług;
- 2) **MNW-MWW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 3) **MNW-MWW-UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 4) **MNW-UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 5) **MWW-UT** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;
- 6) **KDL** - tereny drogi lokalnej;
- 7) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 9) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

10) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują - nie określone w innych paragrafach - **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Lokalizacja budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych dla danego terenu na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać: utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy; zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

4. Od dróg wewnętrznych niewyznaczanych na rysunku planu miejscowego budynki należy odsunąć na odległości co najmniej 5 m.

5. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

6. Wysokość wolnostojących budowli, takich jak: wieże, maszty, słupy nie może przekraczać 15 m wysokości.

7. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

8. Dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż określona w ustaleniach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu miejscowego, pod warunkiem zachowania materiału, kolorystyki i nachylenia istniejących, głównych połaci dachowych lub zgodności z wymogami określonymi w rozdziale 2.

9. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż określona w ustaleniach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyłącznie o takie elementy jak: balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy, niezbędne do właściwego funkcjonowania obiektu.

10. W granicach terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów, w szczególności: urządzenia budowlane towarzyszące temu przeznaczeniu, miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży, zieleń urządzona, terenowe urządzenie spotu i rekreacji, dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

11. Na obszarze planu miejscowego – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy oraz wymogów wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

§ 5.1. Na obszarze objętym planem miejscowym **obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

3. Tereny lub ich części, które są lub zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska, przy czym tereny oznaczone symbolami klasy przeznaczenia „MNW-UT”, „MNW-MNB-U”, „MNW-MWW-U”, „MNW-MWW-UT”, „MWW-UT” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

4. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

5. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

6. Na terenach położonych w granicach Parku Krajobrazowego Gór Sowich oraz Obszaru Natura 2000 Ostoja Nietoperzy Gór Sowich (PLH020071) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

7. Z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego w granicach strefy ochrony ekspozycji na obszar Paku Krajobrazowego Gór Sowich nowe linie elektroenergetyczne należy lokalizować wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem że nakaz ten nie dotyczy przyłączy do budynków.

§ 6.1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Obejmuje się ochroną ujęty w ewidencji zabytków budynek oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem e-1 – (dom - budynek mieszkalny ul. Leśna 2).

3. Dla budynku o którym mowa w ust.2 ustala się nakaz zachowania istniejącej bryły, spadków dachów i detalu architektonicznego.

4. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

5. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 7.1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Tereny oznaczone symbolami klasy przeznaczenia „KDL” i „KDD” wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznej, na których dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z funkcją komunikacyjną tego terenu.

3. Ustala się zakaz stosowania sidingu lub blach falistych i trapezowych oraz bali drewnianych jako materiału wykończenia elewacji budynków od strony terenu przestrzeni publicznej.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20°;
- 4) dla dróg, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, minimalna szerokość 5 m.

§9 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują, nie określone w innych paragrafach, ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, sadzenia roślinności wysokiej oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający prawidłowe użytkowanie i prowadzenie prac eksploatacyjnych przy sieciach infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o istniejące drogi publiczne oznaczone symbolami klasy przeznaczenia „KDL” i „KDD”, mające swoją kontynuację poza obszarem objętym planem miejscowym.

3. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek za pomocą dróg publicznych oznaczonych symbolami klasy przeznaczenia „KDL” i „KDD” oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem klasy przeznaczenia „KR”, jak i nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) na terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami klasy przeznaczenia: „MNW-MWW-U”, „MNW-MNB-U”, „MNW-UT”, „MWW-UT”, „MNW-MWW-UT” - w formie parkingów terenowych, garaży wolnostojących oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku i innej funkcji.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

- 1) 1,5 miejsca parkingowego na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na pokój hotelowy;

3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego, w tym jedno dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;

4) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc parkingowych.

§11. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację obiektów zapewniających właściwe ich funkcjonowanie, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

4. Odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzącej ścieki do oczyszczalni lub w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy postępować z nimi w sposób określony przez przepisy odrębne.

5. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe – odpowiednio do potrzeb.

7. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie do sieci gazowej dystrybucyjnej lub w oparciu o podziemne zbiorniki gazu.

9. Zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych.

10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe.

11. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wykluczeniem wykorzystania biomasy, produktów pochodzenia zwierzęcego, gazów i paliw ciekłych otrzymywane z biomasy, odpadów komunalnych palnych pochodzących z wykorzystania ich składników biodegradowalnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „**MNW-MNB-U**” ustala się przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu hurtowego.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy - maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;
- 4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, niebarwiony kamień naturalny, cegła oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;
- 5) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 1;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „**MNW-MWW-U**” ustala się przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu hurtowego.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) wielorodzinnej – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
 - b) jednorodzinnej i usługowej - maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;
- 4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, niebarwiony kamień naturalny, cegła oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;
- 5) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia „MNW-MWW-UT” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **nieuciążliwe usługi**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu hurtowego.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) wielorodzinnej – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
 - b) jednorodzinnej i usługowej - maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;
- 4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, niebarwiony kamień naturalny, cegła oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;
- 5) udział powierzchnia zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „MNW-UT” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **nieuciążliwe usługi**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu hurtowego.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;
- 4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, niebarwiony kamień naturalny, cegła oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;
- 5) udział powierzchnia zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „MWW-UT” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług turystyki;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **nieuciążliwe usługi**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu hurtowego.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) wielorodzinnej – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 15 m;
 - b) usługowej - maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni rzutu budynku;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;
- 4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, niebarwiony kamień naturalny, cegła oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;
- 5) udział powierzchnia zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 2;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „KDL” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren drogi lokalnej.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 19. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „KDD” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren drogi dojazdowej.**

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 20. 1. Dla terenów o symbolu klasy przeznaczenia „KR” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej.**

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz miejsc parkingowych w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

§ 21. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „RN” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren rolnictwa z zakazem zabudowy.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w formie kęp lub enklaw oraz pasów, rzędów lub szpalerów, w tym o funkcji wiatrochronnej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „WS” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren wód powierzchniowych śródlądowych.**

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) dopuszcza się przebudowę koryta cieku, w tym zarurowanie;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przekraczanie wód śródlądowych obiektami mostowymi, sieciami dystrybucyjnymi uzbrojenia terenu oraz innymi urządzeniami.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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