

Wieprz, dnia 09.08.2023r.



**Gmina**  
**Radziechowy-Wieprz**

Wieprz 700  
34-381 Radziechowy  
tel. 33 867 66 10  
33 867 66 13

553-24-68-835  
FAX: 072182670

radziechowy-wieprz.pl  
radziechowy-wieprz.pl

**Gmina Radziechowy-Wieprz**

**Wieprz 700**

**34-381 Radziechowy**

W załączeniu przedkładam wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziechowy-Wieprz uchwalonego Uchwałą nr XLIII/284/14 Rady Gminy Radziechowy-Wieprz z dnia 27 marca 2014 r. i opublikowanego w Dz. U. Woj. Śląskiego z 2014 r. poz. 2191, zmienionego Uchwałą nr XXXV/241/21 Rady Gminy Radziechowy-Wieprz z dnia 28 września 2021 r. i opublikowanego w Dz. U. Woj. Śląskiego z 2021 r. poz. 6327, dotyczący nieruchomości nr: **6312/1**, **6312/2**, położonych w miejscowościach:

**Radziechowy i Przybędza**

W/w nieruchomości znajdują się w jednostkach strukturalnych oznaczonych:

**B18MU - Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.**

**B1MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

**B2ZE; A38ZE; A39ZE - Teren zieleni o znaczeniu ekologicznym.**

**A8R – Teren rolniczy.**

**A43KDD - Droga publiczna klasy: „dojazdowa”.**

**INSPEKTOR**

*Rafał Wolny*  
mgr Rafał Wolny

## WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIECHOWY- WIEPRZ NIERUCHOMOŚCI NR: 6312/1, 6312/2

§ 5. 1. Ustala się podstawowe cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:

- 1) historyczny układ przestrzenny terenów zurbanizowanych, cechujący się koncentracją tradycyjnej zabudowy mieszanej mieszkaniowej, usługowej i rolniczej, posiadającej walory kulturowe, usytuowanej ciasno wzdłuż dolin rzecznych i wąskich ulic – zasady ochrony w planie określono poprzez:
  - a) wyznaczenie terenów o mieszanym charakterze i rodzaju zabudowy w ramach przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowo - usługowej (MU) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU),
  - b) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z ochrony obszarów i obiektów zabytkowych, o których mowa w § 7 oraz w § 9 pkt 5);
- 2) dominanta krajobrazowa, oznaczona graficznie na rysunku planu, w formie obiektu „Krzyż Milenijny na Górze Matyska”, który cechuje się istotną ekspozycją przestrzenną w krajobrazie gminy wymagającą ochrony – zasady ochrony w planie obejmują:
  - a) zakaz sytuowania, w terenach A7R - A9R, A35ZE i A38ZE, w promieniu 500 m od wskazanej na rysunku planu dominanty krajobrazowej, obiektów wysokościowych o wysokości powyżej 10 m, w tym masztów, słupów, wież, kominów, reklam lub innych konstrukcji wsporczych – nie dotyczy istniejących obiektów infrastruktury technicznej oraz niezbędnego systemu oświetlenia dróg i uzbrojenia terenu,
  - b) objęcie obiektu dominanty krajobrazowej ekstensywnym przeznaczeniem terenu określonym jako tereny zieleni urządzonej ZP z zakazem zabudowy,
  - c) ustalenie zakazu zabudowy gruntów rolnych w ramach terenów A7R - A9R, A35ZE i A38ZE, stanowiących otoczenie obiektu dominanty krajobrazowej oraz będących w zasięgu jego ekspozycji.

2. Ustala się podstawowe cechy elementów zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania:

- 1) ogólnodostępne miejsca, w formie skweru lub placu, cechujące się zagospodarowaniem sprzyjającym wypoczynkowi, rekreacji lub organizacji wydarzeń kulturalnych, wymagające ukształtowania w ramach obszarów przestrzeni publicznych, wyznaczonych na rysunku planu i oznaczonych symbolami OP1 i OP2, które obejmują wybrane główne obszary w centralnej części gminy, najbardziej predysponowane, ze względu na cechy funkcjonalne i przestrzenne, do ukształtowania miejsc o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych – zasady kształtowania określono w ramach ustaleń dla obszarów przestrzeni publicznej;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu literami ZP, cechujące się zagospodarowaniem sprzyjającym zaspokojeniu potrzeb wypoczynkowych i rekreacyjnych mieszkańców gminy i turystów oraz wpływającym na zwiększenie potencjału terenów zieleni urządzonej w obszarze gminy – zasady kształtowania określono w ramach ustaleń dla terenów ZP;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, odnoszące się do sytuowania nowych budynków, cechujące się zapewnieniem w terenach przeznaczonych pod zabudowę odpowiednich dystansów przestrzennych w stosunku do terenów przyległych – zasady kształtowania określone są poprzez zasięg nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczony na rysunku planu;
- 4) pasy zieleni izolacyjnej, cechujące się występowaniem roślinności mieszanej liściastej i zimozielonej, gęsto obsadzonej w sposób ograniczający uciążliwość wynikającą z użytkowania terenu w stosunku do nieruchomości sąsiednich, wymagające ukształtowania w terenach MU w zależności od planowanego sposobu użytkowania terenu na potrzeby działalności gospodarczej – zasady kształtowania określono w ramach ustaleń dla terenów MU;
- 5) zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych, wymagające określenia w celu zapewnienia standardów jakościowych i estetycznych – zasady kształtowania określono w ramach ustaleń dla stref ochrony konserwatorskiej i obszarów przestrzeni publicznej oraz poszczególnych terenów, przy czym w całym obszarze planu zakazuje się stosowania świetlnych nośników reklamowych o zmiennej treści.

§ 8. 1. Określa się obszary przestrzeni publicznej zgodnie z zasięgiem wyznaczonym na rysunku planu oraz niżej przypisanymi symbolami OP1 i OP2, obejmujące:

- 1) rejon wzdłuż fragmentu ul. Cesarka od skrzyżowania z ul. Główną z terenem wokół budynku Urzędu Gminy wraz z obszarami przylegającymi, do skrzyżowania z ul. Żywiecką i ul. Nowy Dwór wraz z terenem stacji kolejowej i fragmentem obszaru wokół zabytkowego budynku dworu w zespole dworsko - folwarcznym – obszar oznaczony symbolem OP1;
  - 2) rejon wzdłuż fragmentu ul. Nad Sołą od skrzyżowania z ul. Żywiecką do skrzyżowania z ul. Kuśnierską w tym tereny klubu sportowego „LKS Jedność Wieprz” wraz z terenami przylegającymi w pasie na zachód od ul. Nad Sołą oraz teren Szkoły Podstawowej i Gimnazjum w Wieprzu przy ul. Szkolnej – obszar oznaczony symbolem OP2.
2. W obrębie obszarów przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
- 1) w obrębie obszaru OP1 przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy w ramach przeznaczenia terenów E1UP, E2UP lub E1UZP należy ukształtować ogólnodostępne miejsce o powierzchni nie mniejszej niż 500 m<sup>2</sup>, w formie skweru lub placu z zielenią ozdobną, w tym drzewami oceniającymi, wykorzystywane w celach wypoczynku;
  - 2) w obrębie obszaru OP1 przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy w ramach przeznaczenia terenu E2U, w otoczeniu zabytkowego budynku dawnego dworu, należy ukształtować ogólnodostępne miejsce o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>, w formie placu lub skweru z zielenią ozdobną, w tym drzewami oceniającymi, wykorzystywane na cele:
    - a) wypoczynkowe i rekreacyjne,
    - b) organizacji wydarzeń kulturalnych i rozrywkowych wraz z urządzeniami im towarzyszącymi,
    - c) sytuowania okolicznościowych i świątecznych stoisk handlowych i gastronomicznych;
  - 3) w obrębie obszaru OP2 przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy w ramach przeznaczenia terenu C2ZP lub C3ZP, należy ukształtować ogólnodostępne miejsce o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, w formie placu lub skweru z zielenią ozdobną, w tym drzewami oceniającymi, wykorzystywane na cele wypoczynku i rekreacji;
  - 4) w obrębie obszaru OP2 przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy w ramach przeznaczenia terenu C1US, C2ZP lub C3ZP, należy:
    - a) ukształtować ogólnodostępne miejsce o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>, w formie skweru, polany, plaży lub innej przestrzeni wykorzystywanej w celach wypoczynku i rekreacji plenerowej wraz z miejscami piknikowymi,
    - b) zapewnić swobodny i bezpieczny dostęp do nadbrzeżnej części wzdłuż rzeki Soły;
  - 5) dopuszcza się organizowanie w obszarze przestrzeni publicznej imprez masowych;
  - 6) w zakresie kształtowania nośników reklamowych obowiązuje:

- a) zakaz sytuowania nośników reklamowych w formie wolno stojących obiektów oraz na ogrodzeniach,
- b) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych na elewacjach budynków, przy czym:
  - wyłącznie poniżej wysokości 4m liczonej od poziomu terenu od strony elewacji na której będzie sytuowany nośnik reklamowy,
  - na budynku dopuszcza się umieszczanie nie więcej niż 2 nośników reklamowych, każdy o jednakowej formie przestrzennej, wykonany w ten sam sposób oraz przy użyciu takich samych materiałów,
  - powierzchnia pojedynczego nośnika reklamowego nie może być większa niż 0,5 m<sup>2</sup>.

**§ 11. 1. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, obejmują:**

- 1) w całym obszarze planu zakazuje się:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) urządzeń i instalacji wykorzystujących siłę wiatru do wytwarzania energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci wolnostojących wiatraków;
- 2) wyznaczenie strefy zagrożenia zalewaniem, w zasięgu której, z wyłączeniem ochrony na podstawie przepisów odrębnych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 9 pkt 3), ustala się:
  - a) zakaz zabudowy związany z budową nowych budynków oraz rozbudową istniejących budynków,
  - b) zakaz realizacji zbiorników na nieczystości ciekłe w formie zbiorników bezodpływowych oraz lokalnych i przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - c) zakaz zmian w ukształtowaniu terenu polegających na wykonywaniu robót ziemnych związanych z niwelacją i nadsypywaniem terenu, w szczególności prowadzących do zmiany stosunków wodnych i zwiększenia zagrożenia zalaniem, z wyjątkiem prac związanych z regulacją i modernizacją przepływu wód powierzchniowych.
2. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu związane z użytkowaniem istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami technicznymi usytuowania danej sieci oraz zagospodarowania terenu i usytuowania obiektów budowlanych w sąsiedztwie danej sieci, w zależności od jej rodzaju i parametrów, w szczególności ustala się:
  - 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy należy realizować w sposób umożliwiający dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, występujących w liniach rozgraniczających danego terenu;
  - 2) w zasięgu stref kontrolowanych wyznaczonych po obu stronach osi gazociągów oznaczonych na rysunku planu jako elementy informacyjne, możliwość użytkowania terenu należy dostosować do wymogów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, przy czym wyklucza się usytuowanie budynków zgodnie z zasięgiem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 3) w rejonie przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, w szczególności w zasięgu stref technicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć oznaczonych na rysunku planu jako elementy informacyjne, możliwość zabudowy i użytkowania terenu należy dostosować do zasięgu ponadnormatywnego oddziaływania pól elektromagnetycznych zgodnie z dopuszczalnymi poziomami pól elektromagnetycznych w środowisku.
3. Dopuszcza się możliwości dotychczasowego użytkowania terenów i obiektów, w tym prowadzenie nowych robót budowlanych w obrębie istniejących działek budowlanych, przy czym:
  - 1) jeśli istniejące zagospodarowanie terenu, nie spełnia wymaganych dla danego terenu wskaźników w zakresie udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, do czasu poprawy parametrów działki budowlanej i/lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu, zakazuje się rozbudowy obiektów budowlanych;
  - 2) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze między linią zabudowy nieprzekraczalną a linią rozgraniczającą dany teren oraz zlokalizowanych w obszarze linii rozgraniczających tereny dróg publicznych zakazuje się rozbudowy.

**§ 12. 1. Układ komunikacyjny obsługujący tereny wyznaczone w planie określa się w oparciu o zachowanie i rozbudowę istniejących dróg oraz budowę nowych dróg, zgodnie z ustaloną niżej klasyfikacją przypisaną do wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających terenów:**

- 1) dróg publicznych klasy „ekspresowa” oznaczonych literami KDS, w tym drogi oznaczone literami KDS/L stanowiące odcinki w ciągu istniejącej drogi klasy „lokalna” (ul. Wajdowa) zaliczone do inwestycji realizowanych w ramach projektu budowy drogi klasy „ekspresowa” (S69) w rejonie węzła „Przypędza”;
  - 2) drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego” oznaczonej literami KDGPi;
  - 3) dróg publicznych klasy „główna” oznaczonych literami KDGi;
  - 4) dróg publicznych klasy „zbiorecza” oznaczonych literami KDZ oraz KDZi;
  - 5) dróg publicznych klasy „lokalna” oznaczonych literami KDL oraz KDLi;
  - 6) dróg publicznych klasy „dojazdowa” oznaczonych literami KDD oraz KDDi;
  - 7) dróg wewnętrznych oznaczonych literami KDW.
2. Parametry w zakresie szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren danej drogi publicznej, z dopuszczeniem dla rejonu skrzyżowań poszerzeń i narożnych ściegów zapewniających pola widoczności, zgodnie z zasięgiem przedstawionym na rysunku planu, wynoszą:
- 1) dla terenu drogi publicznej klasy „ekspresowa” KDS – nie mniej niż 40 m;
  - 2) dla terenów dróg publicznych klasy „zbiorecza” KDZ – nie mniej niż 20 m;
  - 3) dla terenów dróg publicznych klasy „lokalna” KDL i KDS/L – nie mniej niż 12 m;
  - 4) dla terenów dróg publicznych klasy „dojazdowa” KDD – nie mniej niż 10 m;
3. Dla wybranych terenów dróg publicznych klas: „główna ruchu przyspieszonego”, „główna”, „zbiorecza”, „lokalna” i „dojazdowa” oznaczonych odpowiednio literami KDGPi, KDGi, KDZi, KDLi oraz KDDi, określonych jako drogi publiczne o istniejących, zmniejszonych parametrach, przyjęto szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania dróg i ulic, w tym ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu oraz odnoszących się do trudnych warunków terenowych.
4. Głównym warunkiem powiązania podstawowego układu drogowego, o którym mowa w ust. 1 z zewnętrznym i wewnętrznym układem drogowym, jest utrzymanie przebiegu istniejących dróg krajowych i powiatowych:
- 1) droga krajowa nr S69 Bielsko Biała – Żywiec – Radziechowy;
  - 2) droga krajowa nr DK69 Radziechowy – Węgierska Górka – Zwardoń;
  - 3) droga powiatowa nr 1483 S Żywiec – Przybędza;
  - 4) droga powiatowa nr 1425 S Wieprz – Juszczyna – Jeleśnia;
  - 5) droga powiatowa nr 1453 S główna droga przez wieś Radziechowy ;
  - 6) droga powiatowa nr 1458 S Radziechowy – Twardorzeczka – Lipowa;



- 7) droga powiatowa nr 1482 S Przybędza – Radziechowy;
  - 8) droga powiatowa nr 1452 S Przybędza – Wajdówka;
  - 9) droga powiatowa nr 1435 S Cięcina – Węgierska Górka – Miłówka;
  - 10) droga powiatowa nr 1432 S Cięcina – Wieprz;
  - 11) droga powiatowa nr 1428 S Żywiec – Trzebinia – Juszczyna;
  - 12) droga powiatowa nr 1430 S główna droga przez wieś Bystra;
5. Dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów wyznaczonych w obszarze planu, ponad ustalenia zawarte w ust. 1 - 3, dopuszcza się realizację dróg i ulic wewnętrznych w pasie o szerokości nie mniejszej niż 5 m, przy czym dla drogi bez przejazdu należy przewidzieć plac do zawracania o powierzchni nie mniejszej niż 150 m<sup>2</sup>.
6. Wskaźniki w zakresie zaspokajania miejsc parkingowych zostały określone w rozdziale 3, indywidualnie dla poszczególnych terenów, w zależności od potrzeb wynikających z rodzaju przeznaczenia terenu.

**§ 13. 1.** Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej terenów wyznaczonych w planie należy zapewnić poprzez rozbudowę, przebudowę i remont istniejących i budowę nowych sieci i urządzeń, przy czym:

- 1) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić w oparciu o występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń gazowych;
  - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o:
    - a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
    - b) możliwość stosowania indywidualnych urządzeń i instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. c),
    - c) możliwość stosowania w terenach oznaczonych literami MN, MNu, MU, UP, U, PU i P, urządzeń i instalacji o mocy przekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną;
  - 2) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić w oparciu o:
    - a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń wodociagowych,
    - b) możliwość realizacji nowych lokalnych ujęć wód powierzchniowych;
  - 2) zaopatrzenie w energię ciepłą dopuszcza się:
    - a) z wykorzystaniem systemów opartych na: sieci gazowej, elektroenergetycznej lub źródłach energii odnawialnej,
    - b) możliwość stosowania indywidualnych źródeł ciepła, przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 6 ust. 5, w tym pomp ciepła o mocy przekraczającej 100 kW w terenach oznaczonych literami MN, MNu, MU, UP, U, PU i P;
  - 3) odprowadzenie ścieków należy zapewnić w oparciu o:
    - a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej, deszczowej lub ogólnospławnej,
    - b) możliwość stosowania indywidualnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem skutecznego zabezpieczenia przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu i wód;
  - 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, należy zapewnić w oparciu o:
    - a) występujące, w obszarze planu oraz w otoczeniu, i wymagające rozbudowy, odpowiednio do potrzeb, systemy sieci i urządzeń kanalizacji deszczowej oraz ukształtowany system rowów i dolin odprowadzających wody opadowe i roztopowe do gruntu lub wód powierzchniowych,
    - b) możliwość stosowania indywidualnych systemów umożliwiających zatrzymanie wód opadowych w obrębie działki budowlanej lub danego terenu, w celu ich użytkowego wykorzystania lub rozsąszenia w gruncie, z zastrzeżeniem skutecznego zabezpieczenia zmian stosunków wodnych w stosunku do nieruchomości sąsiednich oraz przy uwzględnieniu ustaleń o których mowa w § 6 ust. 6.
2. W całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejących obiektów, urządzeń i sieci technicznych oraz użytkowania terenu, w tym przyłączy, z zastrzeżeniem § 11 ust. 1 pkt 1) lit. b), przy uwzględnieniu w szczególności:
- 1) parametrów niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej;
  - 2) sytuowania obiektów takich jak: maszty, wieże, słupy, o wysokość nie większej niż 40 m, z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 2) lit. a) oraz § 7 ust. 7 pkt 8) i ust. 8 pkt 8);
  - 3) zapewnienia możliwości użytkowego wykorzystania terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie.

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania określa się dla terenów A2U - A4U, C6U - C8U, H3U i H4U, w których, do czasu ich wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się realizację parkingów zaspokajających potrzeby wynikające z użytkowania terenów cmentarzy.

**§ 15.** Dla nieruchomości, których wartość wzrośnie na skutek uchwalenia planu miejscowego, w stosunku do obowiązującego stanu prawnego przed uchwaleniem planu, w tym związanego z dotychczasowym przeznaczeniem terenu, ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, wynoszącą 15%.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§ 16. 1.** Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów A1MN - A85MN, B1MN - B26MN, C1MN - C46MN, F1MN - F30MN, G1MN - G20MN, H1MN - H44MN:

- 1) przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na jej potrzeby;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w formie lokali użytkowych na potrzeby pracy w biurze, gabinecie, pracowni, warsztacie oraz związanych z handlem i rzemiosłem,
  - b) budynki zamieszkania zbiorowego wyłącznie w formie pensjonatów,

- c) budynki rekreacji indywidualnej,  
d) zabudowę zagrodową na potrzeby istniejących gospodarstw rolnych.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów A1MN - A85MN, B1MN - B26MN, C1MN - C46MN, F1MN - F30MN, G1MN - G20MN, H1MN - H44MN:**

- 1) zasady kształtowania zabudowy - zakazuje się kształtowania zabudowy w formie szeregowej,
  - 2) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – min. 0,01 i max. 0,5;
  - 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30%;
  - 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 50%;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków gospodarczych, garaży i budynków rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 6 m,
    - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie więcej niż 10,5 m,
    - c) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 6) gabaryty obiektów:
    - a) szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego – nie większa niż 20 m,
    - b) budynek rekreacji indywidualnej może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 70 m<sup>2</sup>,
    - c) geometria dachów - dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 50°;
  - 7) linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu;
  - 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów naziemnych i/lub garaży w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny,
    - b) 1 miejsce na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
    - c) 1 miejsce na lokal przeznaczony do czasowego pobytu w budynku zamieszkania zbiorowego,
    - d) 1 miejsce na budynek rekreacji indywidualnej;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>.
- 3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów A1MN - A85MN, B1MN - B26MN, C1MN - C46MN, F1MN - F30MN, G1MN - G20MN, H1MN - H44MN:**

- 1) zakaz zabudowy, użytkowania terenu i realizacji inwestycji dotyczy działalności gospodarczych, które ograniczą lub pogorszą warunki mieszkaniowe, poprzez wykorzystywanie terenu działki poza obrysem budynku jednorodzinnego, na potrzeby magazynowania i składowania materiałów, towarów i produktów będących przedmiotem prowadzenia danej działalności gospodarczej oraz wykonywania pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej;
- 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości - dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z wyjątkiem budynków inwentarskich, gospodarczych i rolniczych w ramach zabudowy zagrodowej;
- 3) zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych - dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>, sytuowane:
  - a) na elewacjach budynków, z wyjątkiem powierzchni dachu i przestrzeni ponad dachem,
  - b) w formie wolno stojących obiektów o wysokości nie większej niż 3 m,
  - c) na ogrodzeniach;
- 4) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
  - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przęseł oraz różnego rodzaju blach,
  - b) bramy wjazdowe na posesje należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 2,5 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych o istniejących, zmniejszonych parametrach oraz tereny dróg wewnętrznych.

**§ 18. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów A1MU - A68MU, B1MU - B28MU, C1MU - C53MU, D1MU, E1MU - E6MU, F1MU - F13MU, G1MU - G12MU, H1MU - H23MU:**

- 1) przeznaczenie terenu, wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem, użytkowaniem i sytuowaniem obiektów na jego potrzeby, obejmuje:
    - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną,
    - b) zabudowę usługową, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1) i 2),
    - c) zabudowę w formie budynków zamieszkania zbiorowego;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) lokale mieszkalne w budynku usługowym lub zamieszkania zbiorowego,
    - b) lokale usługowe w budynku mieszkalnym lub zamieszkania zbiorowego,
    - c) mieszkania w formie lokali socjalnych,
    - d) działalność agroturystyczną wraz z towarzyszącym sytuowaniem obiektów i urządzeń na jej potrzeby,
    - e) zabudowę zagrodową na potrzeby istniejących gospodarstw rolnych.
- 2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów A1MU - A68MU, B1MU - B28MU, C1MU - C53MU, D1MU, E1MU - E6MU, F1MU - F13MU, G1MU - G12MU, H1MU - H23MU:**

- 1) zasady kształtowania zabudowy - zakazuje się kształtowania zabudowy w formie szeregowej,
- 2) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki budowlanej – min. 0,01 i max. 0,8;
- 3) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) budynek mieszkalny wielorodzinny może zajmować powierzchnię zabudowy nie większą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) geometria dachów - dopuszcza się dachy o kącie nachylenia nie większym niż 50°;
- 7) linie zabudowy - ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu;

- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki budowlanej, dla nowej zabudowy i zmiany sposobu użytkowania, ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów naziemnych, podziemnych i/lub garaży w ilości nie mniejszej niż:
- 2 miejsca na budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - 1 miejsce na mieszkanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - 1 miejsce na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,
  - 1 miejsce na lokal przeznaczony na potrzeby czasowego lub stałego pobytu, w budynku zamieszkania zbiorowego,
  - 1 miejsce na 80 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - nie mniejsza niż 500m<sup>2</sup>;
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **A1MU - A68MU, B1MU - B28MU, C1MU - C53MU, D1MU, E1MU - E6MU, F1MU - F13MU, G1MU - G12MU, H1MU - H23MU**:
- 1) w zakresie zabudowy usługowej zagospodarowanie terenu na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej należy realizować w sposób ograniczający i izolujący oddziaływanie pogarszające warunki mieszkaniowe na nieruchomościach sąsiednich;
  - 2) niżej wymienione sposoby użytkowania należy odseparować od nieruchomości sąsiednich, poprzez wykonanie ogrodzenia pełnego o wysokości nie mniejszej niż 1,6m i nie większej niż 2,2m lub ukształtowanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m - dotyczy:
    - a) miejsc magazynowania i składowania poza obrysem budynku różnego rodzaju towarów, produktów, substancji i materiałów,
    - b) stanowisk pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej prowadzonych poza obrysem budynku,
    - c) dojazdów samochodów dostawczych i ciężarowych oraz miejsc dostaw i rozładunku;
  - 3) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości – dopuszcza się lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z wyjątkiem budynków przeznaczonych na potrzeby działalności gospodarczej związanej z wykonywaniem pracy rzemieślniczej, wytwórczej i naprawczej a także budynków inwentarskich oraz innych budowli i urządzeń rolniczych;
  - 4) zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych - dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>, sytuowane:
    - a) na elewacjach budynków, z wyjątkiem powierzchni dachu i przestrzeni ponad dachem,
    - b) w formie wolno stojących obiektów o wysokości nie większej niż 3 m;
    - c) na ogrodzeniach;
  - 5) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
    - a) zakazuje się stosowania ogrodzeń w formie prefabrykowanych betonowych przęseł oraz różnego rodzaju blach,
    - b) bramy wjazdowe na posesje należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 2,5 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych o istniejących, zmniejszonych parametrach oraz tereny dróg wewnętrznych.

**§ 30. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **A1ZE - A45ZE, B1ZE - B28ZE, C1ZE - C41ZE, D1ZE i D2ZE, E1ZE - E8ZE, F1ZE - F18ZE, G1ZE - G11ZE, H1ZE - H24ZE**:**

- 1) przeznaczenie terenu obejmuje:
  - a) zieleni zapewniającą utrzymanie ciągłości lokalnych ekosystemów oraz ochronę zasobów środowiska naturalnego;
  - b) wody powierzchniowe;
  - c) zieleni pełniącą funkcję ekotonową i izolacyjną w stosunku do terenów sąsiednich;
- 2) dopuszcza się:
  - a) użytkowanie rolnicze wyłącznie w formie: użytków zielonych łąk i pastwisk; hodowli i upraw roślin sadowniczych, warzywnych i ozdobnych oraz sadzonek drzew i krzewów, z wykluczeniem upraw szklarniowych i cieplarnianych oraz zabudowy rolniczej,
  - b) zalesianie, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 ust. 1 i § 9 pkt 1),
  - c) ekstensywne wykorzystanie terenu na potrzeby rekreacyjne w zakresie urządzania ścieżek pieszych, szlaków turystycznych, tras rowerowych i konnych, miejsc piknikowych i wypoczynkowych oraz ogrodów i zieleni przydomowej, wyłącznie przy zachowaniu istniejącego ukształtowania terenu,
  - d) urządzenia wodne, w tym realizację ujęć wód powierzchniowych,
  - e) drogowe obiekty inżynierskie.
2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **A1ZE - A45ZE, B1ZE - B28ZE, C1ZE - C41ZE, D1ZE i D2ZE, E1ZE - E8ZE, F1ZE - F18ZE, G1ZE - G11ZE, H1ZE - H24ZE**:
  - 1) ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych, drogowych obiektów inżynierskich oraz dróg i sieci infrastruktury technicznej;
  - 2) należy zachować istniejące ukształtowanie terenu, w szczególności zakazuje się wykonywania robót ziemnych polegających na niwelacji i nadsypywaniu terenu oraz wprowadzaniu ograniczeń dla swobodnego przepływu wód powierzchniowych, z wyjątkiem robót i prac związanych z regulacją i modernizacją przepływu wód powierzchniowych oraz zasięgu zbiorników wodnych;
  - 3) w zakresie ekstensywnego wykorzystanie terenu na potrzeby rekreacyjne ustala się zakaz kształtowania powierzchni zabudowywanych materiałami sztucznymi, co oznacza możliwość wykorzystania wyłącznie naturalnej nawierzchni gruntu, w tym trawiastej, ziemnej lub piaskowej, z dopuszczeniem utwardzenia kamieniem lub drewnem;
  - 4) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych.

**§ 35. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **A1R - A27R, B1R, C1R - C27R, E1R - E7R, F1R - F4R, G1R - G3R, H1R - H18R**:**

- 1) przeznaczeniem terenów rolniczych jest działalność rolnicza, z dopuszczeniem dla terenów **A17R - A27R, C20R - C27R, E4R - E7R i H14R - H18R** zabudowy rolniczej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zalesianie gruntów w terenach **A11R - A16R, B1R, C9R - C19R, F3R, F4R, G2R, G3R, H8R - H13R**,
  - b) ekstensywne wykorzystanie terenu na potrzeby rekreacyjne w zakresie urządzania ścieżek pieszych, szlaków turystycznych, tras rowerowych i konnych oraz miejsc piknikowych i wypoczynkowych, wyłącznie przy zachowaniu istniejącego ukształtowania terenu.
2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów **A17R - A27R, C20R - C27R, E4R - E7R i H14R - H18R**:
  - 1) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków do powierzchni działki – min. 0,01 i max. 0,6,
  - 2) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie więcej niż 40%;



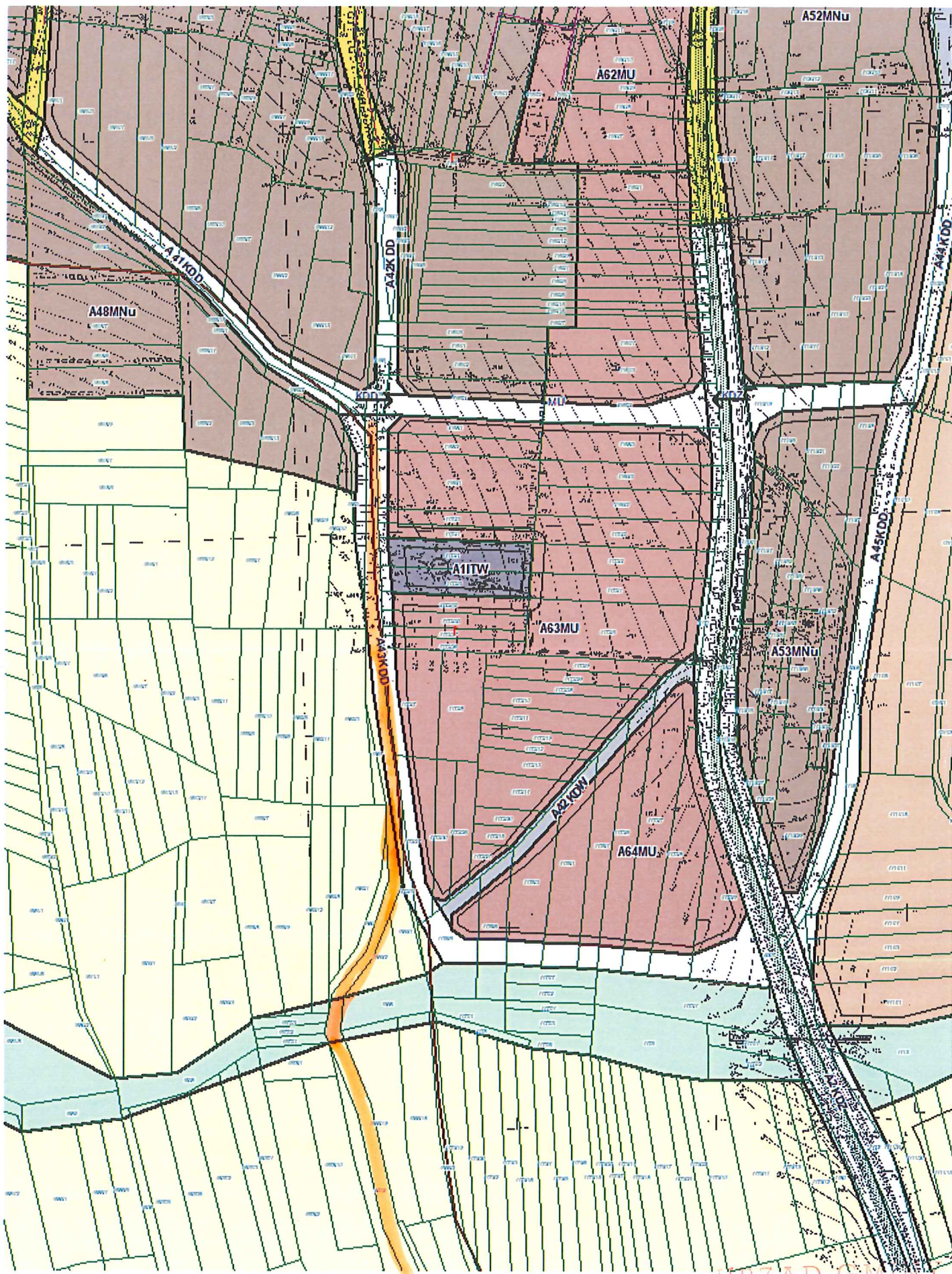
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – nie mniej niż 45%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w terenach A20R - A22R, C20R, C21R, E4R - E7R:
- a) dla budynków – nie więcej niż 15 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 30 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy w terenach A17R - A19R, A23R - A27R, C22R - C27R, H14R - H18R:
- a) dla budynków – nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 15 m;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) dla terenów A20R - A22R, C20R, C21R, E4R - E7R ustala się powierzchnię zabudowy pojedynczych budynków nie większą niż:
    - 150 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych,
    - 250 m<sup>2</sup> dla budynków gospodarczych, inwentarskich i agroturystycznych,
    - 300 m<sup>2</sup> dla budynków i obiektów produkcyjnych i przetwórczych związanych z działalnością rolniczą, hodowlaną i ogrodniczą,
  - b) dla terenów A17R - A19R, A23R - A27R, C22R - C27R, H14R - H18R ustala się powierzchnię zabudowy pojedynczych budynków nie większą niż:
    - 100 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych,
    - 150 m<sup>2</sup> dla budynków gospodarczych, inwentarskich i agroturystycznych,
    - 200 m<sup>2</sup> dla budynków i obiektów produkcyjnych i przetwórczych związanych z działalnością rolniczą, hodowlaną i ogrodniczą,
  - c) dla budynków mieszkalnych, agroturystycznych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się wyłącznie dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 55°,
  - d) dla pozostałych budowli i obiektów rolniczych - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;
- 7) linie zabudowy – ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w parametrach określonych przez zasięg wyznaczony na rysunku planu;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji - w obrębie działki, w przypadku zabudowy terenów, ustala się realizację miejsc do parkowania w formie parkingów naziemnych i/lub garaży w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca dla powierzchni całkowitej budynku.
3. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **A1R - A27R, B1R, C1R - C27R, E1R - E7R, F1R - F4R, G1R - G3R, H1R - H18R:**
- 1) zakazuje się zabudowy rolniczej w terenach A1R - A16R, B1R, C1R - C19R, E1R - E3R, F1R - F4R, G1R - G3R i H1R - H13R, celem zachowania kultury upraw polowych, łąk i pastwisk w wybranych obszarach ekspozycyjnych krajobrazowo, a także w celu ograniczania niekorzystnego wpływu na środowisko i obszary dla których ustanowiono formy ochrony przyrody, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 i § 9 pkt 1).
  - 2) w zakresie ekstensywnego wykorzystania terenów rolnych na potrzeby rekreacyjne ustala się zakaz kształtowania powierzchni zabudowywanych materiałami sztucznymi, co oznacza wyłącznie możliwość wykorzystania naturalnej nawierzchni gruntu, w tym trawiastej, ziemnej lub piaskowej, z dopuszczeniem utwardzenia kamieniem lub drewnem.

**§ 41. 1. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów A1KDD - A56KDD, B1KDD - B12KDD, C1KDD - C23KDD, D1KDD, F1KDD - F10KDD, G1KDD - G7KDD, H1KDD - H3KDD oraz A1KDDi - A32KDDi, B1KDDi - B4KDDi, C1KDDi - C48KDDi, F1KDDi - F12KDDi, G1KDDi - G5KDDi, H1KDDi - H9KDDi:**

- 1) przeznaczeniem terenów są drogi i ulice publiczne wraz z elementami, obiektami i urządzeniami związanymi z użytkowaniem pasa drogowego odnoszącymi się do klasy „dojazdowa”;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) ogólnodostępne miejsca parkingowe wyłącznie w terenach oznaczonych literami KDD,
    - b) dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie nieruchomości występujących w liniach rozgraniczających tereny, w tym roboty budowlane w ramach istniejącej zabudowy, z wyjątkiem rozbudowy budynków i ogrodzeń.
2. Szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów **A1KDD - A56KDD, B1KDD - B12KDD, C1KDD - C23KDD, D1KDD, F1KDD - F10KDD, G1KDD - G7KDD, H1KDD - H3KDD oraz A1KDDi - A32KDDi, B1KDDi - B4KDDi, C1KDDi - C48KDDi, F1KDDi - F12KDDi, G1KDDi - G5KDDi, H1KDDi - H9KDDi:**
- 1) dla dróg oznaczonych literami KDDi ustala się przyjęcie mniejszych szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających terenu, w stosunku do wymogów dla drogi publicznej klasy „dojazdowa”, w nawiązaniu do istniejących parametrów pasa drogowego, przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania terenu wzdłuż dróg oraz trudnych warunków ukształtowania terenu;
  - 2) możliwość sytuowania miejsc parkingowych w terenach oznaczonych literami KDD nie może ograniczać kształtowania podstawowych elementów pasa drogowego;
  - 3) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych;
  - 4) zakazuje się sytuowania ogrodzeń.

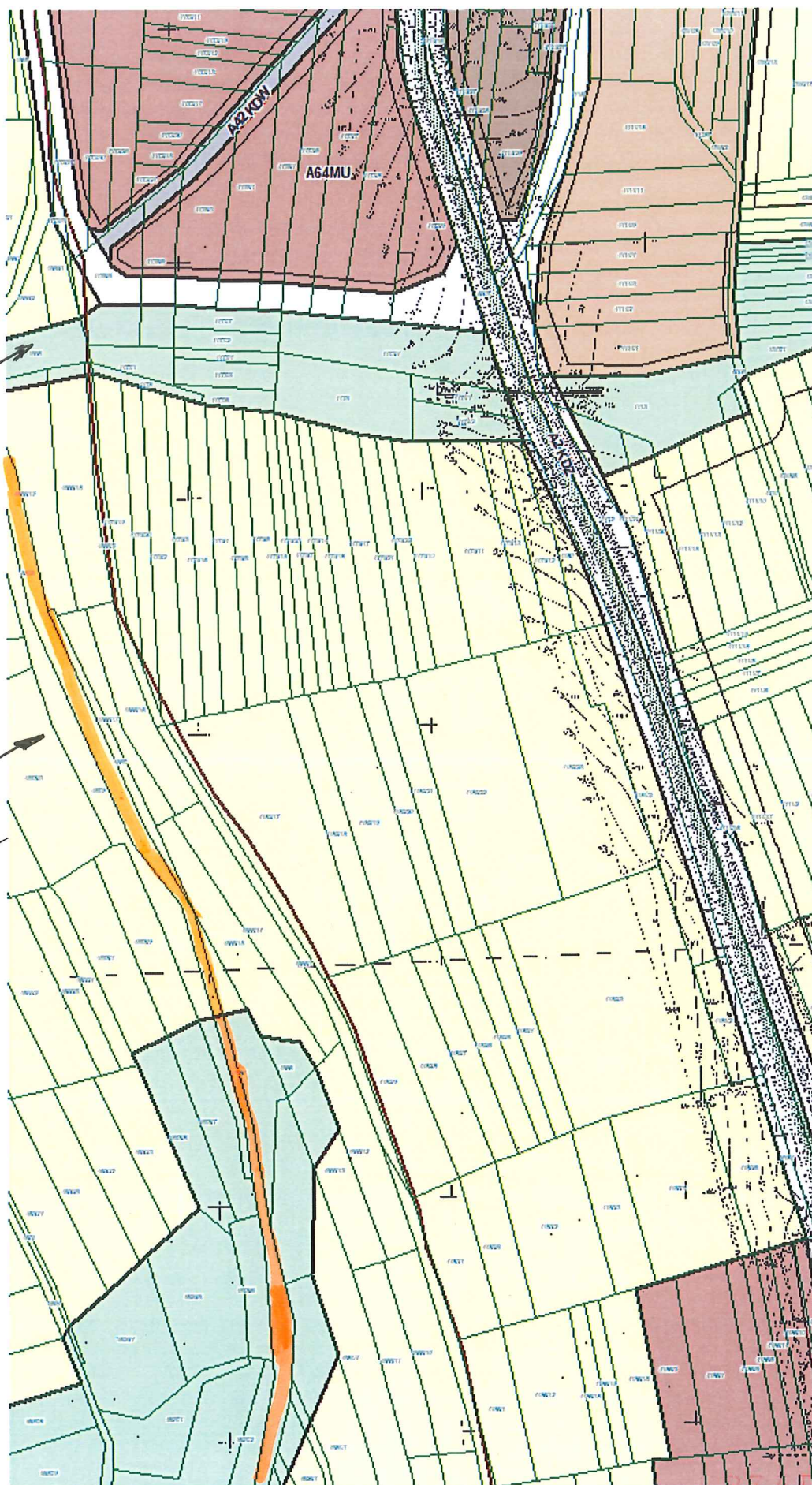












A382E  
Rdhu

A8R  
Rdhu





