

Projekt

z dnia 9 marca 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../15
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 poz.199) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XVIII/204/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 kwietnia 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r. oraz Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) miejsce zmiany typu linii zabudowy;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej ścisłej;
- 7) strefa historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) szpaler drzew do zachowania i ochrony;
- 11) obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 i 2, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem §12 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi stać ściana (elewacja) frontowa budynku z uwzględnieniem §12 pkt 2 uchwały;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 7) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 9) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 poz. 199).

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) finanse - należy przez to rozumieć usługi związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalnymi i rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 400 m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) turystyka – należy przez to rozumieć działalność zespołów turystycznych, hoteli, moteli;

- 6) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 7) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;
- 8) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, centrów medycznych, klinik (szpitali), zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, obiektów opieki społecznej;
- 9) usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 10) usługi zdrowia - należy przez to rozumieć publiczne przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia;
- 11) usługi administracji - należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 12) usługi sportu – należy przez to rozumieć usługi sportowe i rekreacyjne;
- 13) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 14) usługi kultu religijnego - należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem działalności związanej z kultem religijnym, w tym kościoły, kaplice, świątynie, budynki zamieszkania zbiorowego zgromadzeń zakonnych;
- 15) obsługa pojazdów samochodowych - należy przez to rozumieć usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 2) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej;
 - b) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
 - c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

d) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 3) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
 - a) 1MN do 24MN oraz 1ZP/MN do 6ZP/MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW do 4MW do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1MN/U i 2MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) 1RM/MN do 8RM/MN oraz 1R/B do 8R/B do terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) 1UP do 6UP do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem, na terenie 2ZL znajduje się pomnik przyrody - grupa 12 drzew dębów szypułkowych (*Quercus robur*), w wieku ok. 280-300 lat;
- 6) każdą powierzchnię, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

§ 9. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie planu znajduje się zespół pałacowo-parkowy (ul. Główna 2a do 2g) wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3843/499/W decyzją z dnia 29 lipca 1981 r.:
 - a) pałac,
 - b) pawilon parkowy,
 - c) budynek mieszkalny (willa pałacowa),
 - d) oficyny pałacowe,
 - e) spichlerz,
 - f) park pałacowy;
- 2) dla obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 1 wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej ścisłej, w granicach której:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni,
 - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu. a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
 - c) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - d) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznych zespołów ruralistycznych,

- e) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - f) nowopowstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
 - g) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - h) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym) a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historycznie właściwe dla danego obiektu,
 - i) należy docelowo usunąć obiekty dysharmonizujące,
 - j) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego; dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
 - k) zakazuje się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - l) zakazuje się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych;
- 3) w obrębie planu znajduje się strefa historycznego układu ruralistycznego wsi (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), w granicach której:
- a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
 - d) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka matowa w kolorze ceglastym) a w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - e) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 4) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) ujeżdżalnia, ul. Główna (dz. nr 82/35),
 - b) stodoła, ul. Główna 13a,
 - c) dom mieszkalny, ul. Główna 2e,
 - d) dom mieszkalny, ul. Główna 4,
 - e) dom mieszkalny, ul. Główna 6,
 - f) dom mieszkalny, ul. Główna 20,
 - g) stodoła, ul. Główna (dz. nr 195/5),
 - h) dom mieszkalny, ul. Główna 7a,

- i) obora, ul. Główna (dz. nr 195/5);
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - f) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - g) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- 6) w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne nr:
- a) 1/34/82-27 AZP - ślad osadniczy, cmentarzysko ciałopalne, kultura łużycka, kultura ceramiki wstęgowej rytej (?pradzieje, IV ep. brązu-ha, neolit),
 - b) 12/45/82-27 AZP - ślad osadniczy, kultura łużycka (?pradzieje, neolit),
 - c) 13/46/82-27 AZP - ślad osadniczy, kultura przeworska i łużycka (?pradzieje, okres wpływów rzymskich, neolit),
 - d) 14/47/82-27 AZP - ślad osadniczy, osada, kultura przeworska, łużycka (wczesne średniowiecze, neolit),
 - e) 15/48/82-27 AZP - osada, ślad osadniczy, kultura przeworska (ws XI-XIII w., okres wpływów rzymskich, neolit),
 - f) 18/51/82-27 AZP - ślad osadniczy, kultura przeworska (latern późny, neolit),
 - g) 19/52/82-27 AZP - osada, kultura łużycka;
- 8) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 9) w strefie, o której mowa w pkt 6 oraz w obrębie stanowisk, o których mowa w pkt 7 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ewentualnych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wprowadza się ochronę oznaczonego na rysunku planu szpaleru drzew do zachowania i ochrony, przy którym wszelkie prace należy prowadzić z należytą starannością, w szczególności wprowadza się zakaz wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających.

§ 10. 1. Teren oznaczony symbolem 4ZP stanowi obszar przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§ 11. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 7000 m² dla terenów 1ZP/MN do 6ZP/MN,
- b) 1500 m² dla terenów 1MN do 22MN, 1MN/U i 2MN/U, 1MW do 4MW, 1US, 2US, 1UP do 6UP oraz dla terenów 1RM/MN do 8RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącego a także dla terenów 1M dla budynku wielorodzinnego,
- c) 750 m² dla terenów 1MN do 23MN i 1RM/MN do 8RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
- d) 300 m² dla terenów 23MN i 24MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej,
- e) 2000 m² dla terenu 1U i 2U,
- f) 100 m² dla pozostałych terenów;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a, b oraz e,
- b) 16 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. c,
- c) 6 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. d,
- d) 4 m dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°;

4) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych:

- a) wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1.

§ 12. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla linii energetycznych średniego napięcia 20kV oraz wysokiego napięcia 400 kV określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości odpowiednio 5 m oraz 35 m po obu stronach od osi linii energetycznych, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 2) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 3) dla terenów 2ZP i 3ZP (z zastrzeżeniem §9 pkt 1 i 2), 1ZP, 4ZP, 1R do 4R, 1ZL do 9ZL wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 4) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsce lub miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
 - rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/B do 8R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej po jej wybudowaniu;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek,
 - b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 1R/B do 8R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7 m, zaopatrzone w place do zawracania.

§ 15. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów.

§ 16. 1. Dla terenów 1MN do 24MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz dodatkowo dla terenów 23MN i 24MN w układzie szeregowym;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:

- 30% dla terenów 1MN do 22MN,
- 50% dla terenów 23MN i 24MN,

b) ustala się wskaźnik co najmniej:

- 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
- 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie bliźniaczym,
- 270 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie szeregowym,

c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,

d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego,
- c) 300 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego szeregowego, na terenach 23MN i 24MN,
- d) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a do c,
- e) ustalenia, o których mowa w lit. a do c nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;

- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 1 dla zabudowy szeregowej a dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej 0,4,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m
 - b) budynków mieszkalnych oraz usługowych dla budynków z dachami płaskimi na terenie 18MN nie może przekroczyć 8 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenów 1MN do 17MN, 20MN i 23MN - 6 m od strony dróg,
 - b) dla terenów 18MN i 19MN:
 - 6 m od strony dróg,
 - 3 m od strony terenu 4WS,
 - c) dla terenu 21MN:
 - 10 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony drogi 1KDD,
 - d) dla terenu 22MN:
 - 10 m od strony drogi 2KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg;
 - e) dla terenu 24MN:
 - 6 m od strony ciągu 3KDPj,
 - 3 m od strony drogi 2KDL,
 - na linii rozgraniczającej od strony ciągu 2KDPj;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym,

- b) dla terenu 18MN dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Teren 6MN znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

5. Tereny 6MN, 8MN, 19MN do 24MN znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

6. Tereny 4MN do 11MN, 15MN, 16MN, 18MN do 24MN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

7. Na terenie 6MN znajduje się obiekt o walorach historycznych wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

8. Na terenie 15MN znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 17. 1. Dla terenów 1RM/MN do 8RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym oraz dodatkowo dla terenu 8RM/MN usługi z zakresu obsługi pojazdów samochodowych;

2) uzupełniające: usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy;
- 2) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

5. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
- b) ustala się wskaźnik co najmniej:
 - 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
 - 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
- c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) 2000 m² dla jednego budynku zagrodowego,

- b) 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - c) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego;
 - d) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a do c,
 - e) ustalenia, o których mowa w lit. a do c nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch (dla terenu 3RM/MN trzech), w tym druga (dla terenu 3RMN/MN trzecia) kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenów 1RM/MN do 3RM/MN, 5RM/MN do 8RM/MN - 6 m od strony dróg,
 - b) dla terenu 4RM/MN:
 - 6 m od strony drogi 2KDL i ciągu 1KDD,
 - 3 m od strony terenu 4WS;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym;
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
6. Tereny 3RM/MN do 8RM/MN znajdują się w granicach stref:
- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały;
 - 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.
7. Na terenach 6RM/MN i 7RM/MN znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

§ 18. 1. Dla terenów 1MW do 4MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%
 - b) ustala się wskaźnik co najmniej: 150 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
 - c) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,

- w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości;
- a) dla terenu 1MW:
 - 10 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony drogi 2KDL,
 - b) dla terenu 2MW:
 - 6 m od strony ciągu 1KDD,
 - 3 m od strony terenu 4WS,
 - c) dla terenów 3MW i 4MW - 6 m od strony drogi 2KDL;
- 10) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 30° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, budynków gospodarczych i garażowych oraz dodatkowo pozostałych budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

4. Tereny 1MW, 2MW, 3MW i 4MW znajdują się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

5. Na terenie 3MW znajduje się obiekt o walorach historycznych wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w §9 pkt 4 lit h i pkt 5 uchwały.

§ 19. 1. Dla terenów 1MN/U i 2MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej oraz dodatkowo dla terenu 2MN/U rzemiosło związane z usługami pogrzebowymi.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Przeznaczenia określone w ust. 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,

- b) ustala się wskaźnik co najmniej 1350 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 1500 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - e) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - f) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenu 1MN/U - w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,
 - b) dla terenu 2MN/U - 6 m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) dla budynków usługowych dopuszcza się stosowanie dachu spodku nie mniejszym niż 20°,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
5. Tereny 1MN/U i 2MN/U znajdują się w granicach stref:
- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.
 - 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenów 1ZP/MN do 6ZP/MN – tereny zabudowy rezydencjonalnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzonej i zabudowa mieszkaniowa;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.
 2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
 3. Określa się:
 - 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć: 10%,
 - b) ustala się wskaźnik co najmniej: 3000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
 - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 300 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - e) oznaczony na rysunku planu obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią o szerokości 20 m należy zagospodarować zielenią izolacyjną wielopiętrową;
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 7000 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
 - 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch;
 - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,

- w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,

c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);

9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) dla terenów 1ZP/MN i 2ZP/MN - 15 m od strony dróg, przy czym dopuszcza się zabudowę maksymalnie w pasie o szerokości 35 m licząc od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg 1KDL i 2KDL,

b) dla terenów 3ZP/MN, 4ZP/MN i 5ZP/MN:

- 15 m od strony dróg, przy czym dla terenów 3ZP/MN i 4ZP/MN dopuszcza się zabudowę maksymalnie w pasie o szerokości 35 m licząc od nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi 1KDL,

- 6 m od strony wód powierzchniowych,

- 20 m od strony północnej granicy planu dla terenu 5ZP/MN,

c) dla terenu 6ZP/MN:

- 20 m od strony północnej granicy planu,

- 15 m od strony drogi 2KDW,

- 6 m od strony drogi 1KDW;

10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:

a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,

b) dla dachów spadzistych należy stosować symetryczny układ połaci dachowych,

c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic).

4. Na terenach 2ZP/MN, 4ZP/MN i 5ZP/MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

5. Tereny 1ZP/MN i 2ZP/MN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenów 1U i 2U – terenów usług, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, kultury, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługi pojazdów samochodowych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej oraz turystyki oraz dodatkowo dla terenu 2U usługi kultu religijnego;

2) uzupełniające dla terenu 1U: obsługa rolnictwa i hodowli zwierząt o obsadzie nie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

2) dla terenów 1U i 2U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć dla terenu 1U 50% a dla terenu 2U 40%;

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 2000 m²,

- b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla:
- a) budynku kościoła realizowanego na terenie 2U nie może przekroczyć 20 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dla terenu 1U dwóch a dla terenu 2U trzech;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 1 miejsce postojowe na 2 miejsca pracy,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - c) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - d) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - f) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych,
 - g) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. b do d,
 - h) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - i) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości;
- a) dla terenu 1U:
 - 6 m od strony dróg,
 - 3 m od strony terenu 4WS,
 - b) dla terenu 2U - 15 m;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym;
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Tereny 1U i 2U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

5. Teren 1U znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

6. Na terenie 1U znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenów 1US i 2US – tereny usług sportu, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
 - 2) uzupełniające: usługi turystyki, oświaty i kultury.
2. Określa się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
 - 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
 - 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
 - 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
 - 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
 - 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na 5 miejsc postojowych;
 - 9) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
 - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości - 10 m od strony dróg i terenów wód powierzchniowych;
 - 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych $\geq 20^\circ$ należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

3. Teren 2US znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

4. Tereny 1US i 2US znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

5. Na terenie 1US znajduje się stanowiska archeologiczne, o którym mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenów 1UP do 6UP – tereny usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi oświaty, kultury, sportu, zdrowia i administracji;
- 2) uzupełniające: dla terenów 1UP, 3UP, 4UP i 6UP funkcja mieszkaniowa.

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć - 30%;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
- 6) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo 2 miejsca postojowe;
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) dla terenu 1UP:
 - 10 m od strony drogi 2KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - 3 m od strony terenu 7WS,
 - dodatkowo obowiązująca linia zabudowy na linii rozgraniczającej od strony drogi 2KDL i 11KDW na odcinku oznaczonym na rysunku planu,
 - b) dla terenów 2UP i 6UP - 6 m od strony dróg,
 - c) dla terenu 3UP:
 - 12 m od strony drogi 4KDL,
 - 6 m i 12 m od strony drogi 11KDW,
 - 6 m od strony drogi 2KDL,
 - 3 m od strony terenu 8WS,
 - dodatkowo obowiązująca linia zabudowy na linii rozgraniczającej od strony drogi 2KDL i 11KDW na odcinku oznaczonym na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4UP:
 - 12 m od strony drogi 4KDL,
 - 6 m od strony drogi 9KDW,
 - 10 m od strony drogi 10KDW,
 - 3 m od strony terenu 8WS,
 - e) dla terenu 5UP:

- 10 m od strony drogi 10KDW,

- 6 m od strony pozostałych dróg;

8) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

10) zasady kształtowania dachów:

a) dla terenów 1UP, 2UP i 5UP dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym;

b) dla terenów 3UP, 4UP i 6UP:

- dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,

- dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych $\geq 20^\circ$ należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej

c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

3. Tereny 1UP i 3UP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

4. Tereny 1UP, 2UP i 3UP znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

5. Tereny 1UP do 6UP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

6. Na terenach 1UP i 3UP znajduje się obiekt o walorach historycznych wpisany do rejestru zabytków, o których mowa w §9 pkt 1 uchwały.

7. Na terenie 3UP znajduje się obiekt o walorach historycznych wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenów 1ZP do 4ZP – tereny zieleni parkowej, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe,

b) boiska i place zabaw.

2. Na terenach 1ZP do 4ZP:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z wyłączeniem obiektów małej architektury;

2) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Tereny 2ZP i 3ZP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

4. Tereny 2ZP, 3ZP i 4ZP znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

5. Tereny 1ZP do 4ZP znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

6. Na terenie 2ZP znajduje się obiekt o walorach historycznych wpisany do rejestru zabytków, o których mowa w §9 pkt 1 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenów 1R/B do 8R/B – tereny rolnicze, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.
 2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 14 pkt. 3;
 - 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
 - 3) ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - b) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
 - c) silosów,
 - d) obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²,
 - e) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
 - 4) ustala się zakaz:
 - a) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - b) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od strony dróg;
 - 2) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3, nie może przekraczać 12 m;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
 - 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 5) na terenach 1R/B do 8R/B ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej 2 miejsca parkingowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże;
 - 6) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
 - 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków garażowych.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
 - 1) zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
 - b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- b) na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- c) wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
- d) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

§ 26. 1. Dla terenów 1R do 4R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych.

§ 27. 1. Dla terenów 1ZL do 9ZL - tereny lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach 1ZL do 4ZL oraz 6ZL do 8ZL ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym związanej z gospodarką leśną.

3. Teren 5ZL znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

4. Tereny 3ZL, 4ZL i 5ZL znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

5. Tereny 3ZL do 7ZL znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenów 1WS do 10WS - tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie podstawowe: wody płynące i stojące wraz z urządzeniami wodnymi.

2. Tereny 5WS, 6WS oraz częściowo 8WS znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

3. Tereny 5WS do 8WS oraz częściowo 4WS znajdują się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenów 1E do 3E - tereny urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

2. Na terenach 1E do 3E obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0.

3. Tereny 1E, 2E i 3E znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenu 1TI - teren infrastruktury technicznej ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenie 1TI obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0.

3. Teren 1TI znajduje się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów 1KDL do 6KDL - tereny dróg klasy „L” lokalne ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
 - a) 1KDL (w ciągu drogi powiatowej nr 1973D) - zgodnie z rysunkiem planu (17 do 22 m),
 - b) 2KDL (ul. Dębowa, Główna i Żernicka w ciągu drogi powiatowej nr 1950D) - zgodnie z rysunkiem planu (10 do 27 m),
 - c) 3KDL (ul. Główna w ciągu drogi powiatowej nr 1975D) - zgodnie z rysunkiem planu (9 do 22 m),
 - d) 4KDL (ul. Ogrodowa w ciągu drogi powiatowej nr 1974D) - zgodnie z rysunkiem planu (9 do 15 m),
 - e) 5KDL - zgodnie z rysunkiem planu (13 do 21,6 m),
 - f) 6KDL (w ciągu drogi powiatowej nr 1950D) - 7 m;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 2KDL, 3KDL i 4KDL częściowo znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Tereny 5KDL, 6KDL oraz częściowo 1KDL do 4KDL znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenów 1KDD do 10KDD - tereny dróg klasy „D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:
 - a) 1KDD, 2KDD, 5KDD i 7KDD - 10 m,
 - b) 3KDD (ul. Świerkowa) - zgodnie z rysunkiem planu (12 do 13 m),
 - c) 4KDD - 12 m przy czym na odcinku od drogi 3KDL do 6KDW zgodnie z rysunkiem planu (12 do 13 m),
 - d) 8KDD - 12 m,
 - e) 6KDD - zgodnie z rysunkiem planu (12 do 18 m),
 - f) 9KDD (ul. Zacisze) - zgodnie z rysunkiem planu (9 do 14 m),
 - g) 10KDD - zgodnie z rysunkiem planu (7 do 11 m);
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

3. Tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 7KDD, 8KDD oraz częściowo 4KDD i 6KDD znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD i 8KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenów 1KDPj do 7KDPj - tereny ciągów pieszo-jezdných ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ciągu:

- 1) 1KDPj - zgodnie z rysunkiem planu (7 do 9 m);
- 2) 2KDPj - 5 m;
- 3) 3KDPj - zgodnie z rysunkiem planu (6 do 10 m);
- 4) 4KDPj - 4 m;
- 5) 5KDPj i 7KDPj - zgodnie z rysunkiem planu (5 do 6 m);
- 6) 6KDPj - zgodnie z rysunkiem planu (6 do 7 m).

3. Tereny 2KDPj do 5KDPj i 7KDPj znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Tereny 2KDPj do 5KDPj i 7KDPj oraz częściowo 6KDPj znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały

§ 34. 1. Dla terenu 1KDPr - teren ciągu pieszo-rowerowego ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu (4 do 9 m).

§ 35. 1. Dla terenów 1KDg do 3KDg - tereny dróg transportu rolnego ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDg - zgodnie z rysunkiem planu (5 do 7 m),
 - b) 2KDg - 4 m,
 - c) 3KDg - 5 m;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

§ 36. 1. Dla terenów 1KDW do 11KDW - tereny dróg wewnętrznych, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 1KDW - 10 m,
 - b) 2KDW - 30 m,
 - c) 3KDW - 5 m,
 - d) 4KDW - zgodnie z rysunkiem planu (5 do 7 m),
 - e) 5KDW i 6KDW - 7 m,
 - f) 7KDW i 8KDW - 6 m,
 - g) 9KDW - 8 m,
 - h) 10KDW - zgodnie z rysunkiem planu (14 do 18 m),
 - i) 11KDW - zgodnie z rysunkiem planu (7 do 18 m);
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny 10KDW i 11KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

4. Tereny 5KDW, 10KDW i 11KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

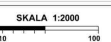
5. Tereny 4KDW, 5KDW, 7KDW do 11KDW znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

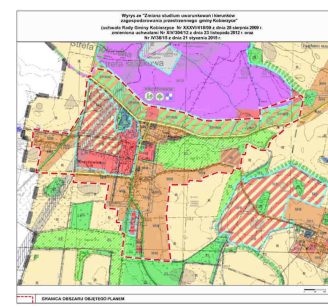
§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

[illegible]

LEGENDA

| OZNACZENIA INFORMACYJNE | |
|-------------------------|--|
| | GRANICA OBSZARU OBLĘGANEJ PLANEJ |
| | GRANICA GMINY |
| | GRANICA WIEŚCOWA |
| | BIŁOCISŁO WPISANE DO REJESTRU ZNIEJTYCH |
| | BIŁOCISŁO WPISANE DO GABINETU I WYKONANOCISŁO EVIDENCJE ZNIEJTYCH |
| | ZAKŁAD NIEPOSIEDZĄCY WPISANE DO REJESTRU ZNIEJTYCH |
| | STANISŁAWA LINIA ENERGII I ZŁOŻENIE WYKONANOCISŁO NAPIĘCIE 400 kV |
| | WZROST 2 STANISŁAWA LINIA ENERGII I ZŁOŻENIE WYKONANOCISŁO NAPIĘCIE 400 kV |
| | STANISŁAWA LINIA ENERGII I ZŁOŻENIE WYKONANOCISŁO NAPIĘCIE 20 kV |
| | FORMY PRZYSTOPI - GRUPA 13 OZNACZ ODRĘBY SZYFROWANOCISŁO (GRUPISŁO ROZKŁ) |



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/...../.....

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice.

Projekt *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice* zgodnie z art. 17 pkt 9 poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2015 r. do 24 lutego 2015 r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne uwagi do ustaleń planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu finansowane będą z budżetu gminy, w tym z środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.

2. Inwestycje wykonane zostaną zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

UZASADNIENIE

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XVIII/204/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 kwietnia 2013r.
2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu gminy wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2013 poz. 1232 ze zmianami).
4. W wyniku ogłoszenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski.
5. W toku prac na projektem planu zaistniała konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zgodnie z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* o zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Projekt planu poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2015 r. do 24 lutego 2015 r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące ustaleń planu.
7. Zapisane w projekcie planu ustalenia są zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyżowice* wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia.