

Projekt

z dnia 2 października 2015 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XVIII/207/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 kwietnia 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice 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 2009r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej ścisłej;
- 5) strefa historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 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 3 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię 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);
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn. zm.).

§ 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) handel hurtowy – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą hurtową towarów;
- 5) 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;
- 6) turystyka – należy przez to rozumieć działalność zespołów turystycznych, hoteli, moteli;

- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) transport – należy przez to rozumieć działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 11) usługi oświaty – należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 12) usługi zdrowia – należy przez to rozumieć publiczne przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia;
- 13) usługi kultu religijnego – należy przez to rozumieć działalność związana z kultem religijnym, w tym kościołów, świątyń, budynków zamieszkania zbiorowego;
- 14) usługi administracji – należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 15) usługi kultury – należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 16) 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;
- 17) usługi sportu – należy przez to rozumieć usługi sportowe i rekreacyjne.

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 29MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW do 6MW do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1MN/U do 9MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) 1RM/MN do 8RM/MN, 1RM, 2RM oraz 1R/B do 15R/B do terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) 1UP, 1UP/ZP i 2UP/ZP 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) 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;
- 6) wyznacza się granicę strefy ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granic cmentarza, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych.

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

- 1) w obrębie planu znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:
 - a) zespół kościelny (kościół parafialny p.w. Bożego Ciała i MB Częstochowskiej), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1228/714/W decyzją z dnia 9 sierpnia 1995r., wraz z cmentarzem przykościelnym i murem,
 - b) zespół pałacowo-folwarczny z parkiem: pałac wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3855/1819 decyzją z dnia 22 sierpnia 1966r., park wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3856/368 decyzją z dnia 24 lipca 1976r.;
- 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 wnętrz 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 ceglonym); 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,
 - m) formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowane z elementami drewna, metaloplastyki i ograniczenie wysokości ogrodzeń do 160 cm;
- 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 ceglonym); 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) obiekty zespołu kościelnego przy ul. Lipowej:
 - mur obronny kościoła przy ul. Lipowej,
 - cmentarz katolicki przy ul. Lipowej,
 - plebania ul. Lipowa 45,

b) zabytkowa część cmentarza poewangelickiego w południowej części wsi (na terenie oznaczonym symbolem 1ZC),

c) obiekty zespołu pałacowo-folwarcznego:

- dom zarządcy, ul. Kątecka, przy nr 3 (rządcówka),
- stajnia ul. Kątecka nr 3 (budynek gospodarczy),
- budynek pomocniczy przy stajni, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- budynek gospodarczy, ul. Kątecka nr 3 (budynek gospodarczy),
- obora I, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- obora II, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- stodoła I, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- stodoła II, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- gorzelnia, obecnie dom mieszkalny, ul. Kątecka 7 (budynek przemysłowy),
- dwie bramy, ul. Kątecka 3,

d) dom mieszkalny, ul. Lipowa 15,

e) dom mieszkalny, ul. Lipowa 23,

f) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Lipowa, przy nr 39,

g) szkoła, obecnie dom mieszkalny, ul. Lipowa 47,

h) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 49,

i) dom mieszkalny, ul. Lipowa 54,

j) dom mieszkalny, ul. Lipowa 56,

k) dom mieszkalny, ul. Lipowa 59a,

l) szkoła, obecnie dom mieszkalny, ul. Lipowa 76,

m) dom mieszkalny, ul. Lipowa 78,

n) dom mieszkalny, ul. Lipowa 82,

o) dom mieszkalny, ul. Lipowa 86;

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują następujące wymagania 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,

- i) dla dawnego cmentarza utrzymać układ zieleni i zagospodarowania terenu a w przypadku rozbudowy cmentarza jego część historyczną należy odseparować ogrodzeniem, żywopłotem, bądź aleją;
- 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) 1/85/83-27 AZP - cmentarzysko ciałopalne, cmentarz szkieletowy, kultura łużycka (III-IV ep. brązu i I ep. brązu),
 - b) 2/88/83-27 AZP - skarb, kultura unietycka (I ep. brązu),
 - c) 6/90/83-27 AZP - osada, kultura łużycka (XI-XII w., ?pradzieje),
 - d) 10/94/83-27 AZP - ślad osadniczy i osada, kultura łużycka (późne średniowiecze, ?pradzieje, neolit),
 - e) 13/97/83-27 AZP - osada, kultura łużycka (XI-XII w., ?pradzieje),
 - f) 14/98/83-27 AZP - ślad osadniczy kultura łużycka (?pradzieje, neolit),
 - g) 17/101/83-27 AZP - osada, kultura przeworska i łużycka (późne średniowiecze),
 - h) 18/102/83-27 AZP - ślad osadniczy i osada, kultura łużycka (późne średniowiecze, ?pradzieje),
 - i) 32/116/83-27 AZP - ślad osadniczy i osada, kultura przeworska i łużycka (?pradzieje),
 - j) 34/118/83-27 AZP - ślad osadniczy i osada (?pradzieje),
 - k) 36/120/83-27 AZP - ślad osadniczy i osada, kultura przeworska i łużycka (?pradzieje, laten),
 - l) 38/122/83-27 AZP - osada, kultura przeworska (?pradzieje),
 - m) 39/123/83-27 AZP - osada, ślad osadniczy, kultura przeworska (neolit);
- 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. 1. Tereny oznaczone symbolami 1US, 1UP, 1UP/ZP, 2UP/ZP i 1ZP do 3ZP stanowią obszary 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) 1500 m² dla terenów 1MN do 29MN, 1MN/U do 9MN/U i 1RM/MN do 8RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolnostojącego oraz dla terenów 1MW do 6MW, 1US, 1UP i 2UP/ZP,
- b) 750 m² dla terenów 1MN do 29MN i 1RM/MN do 8RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
- c) 2000 m² dla terenów 1U do 8U,
- d) 100 m² dla pozostałych terenów;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a,

- b) 16 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b oraz lit. c,
- c) 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°.

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

- 1) dla linii energetycznych napięcia 20kV i 110 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 terenów 1ZP do 3ZP, 2ZD, 1R do 16R oraz 1ZL wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) 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;
- 4) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilościach 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, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 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) dopuszcza się sytuowanie sieci wodociągowej (uzbrojenia technicznego) w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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 15R/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 i/lub 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: obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 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 wyposażać 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 15R/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 29MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 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%,

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) 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,

b) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego;

c) 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 i b,

d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b 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: 0,4,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 35% 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, 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, wliczając w to garaże;

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,

- 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 terenu 1MN: 6 m od strony dróg oraz 3 m od strony terenu 1WS,
- b) dla terenów 2MN do 5MN, 7MN, 10MN, 13MN, 14MN, 16MN, 20MN, 21MN, 22MN, 24MN, 27MN i 29MN: 6 m od strony dróg,
- c) dla terenów 6MN i 8MN: 8 m od strony drogi 1KDG/Z oraz 6 m od strony pozostałych dróg,
- d) dla terenu 9MN: 8 m od strony drogi 1KDG/Z,
- e) dla terenu 11MN: 6 m od strony drogi 8KDL oraz na linii rozgraniczającej od strony ciągu pieszego 1KDp,
- f) dla terenu 12 MN: 6 m od strony drogi 2KDL oraz 3 m od strony ciągu pieszego 1KDp,
- g) dla terenów 15MN, 17MN, 18MN i 19MN: 10 m od strony drogi 9KDL oraz 6 m od strony pozostałych dróg,
- h) dla terenu 23MN: 6 m od strony dróg oraz 3 m od strony terenu 6WS,
- i) dla terenu 25MN: 6 m od strony drogi 4KDL oraz 3 m od strony terenu 7WS,
- j) dla terenu 26MN: 10 m od strony drogi 1KDG/Z oraz 6 m od strony pozostałych dróg,
- k) dla terenu 28MN: 8 m od strony drogi 1KDG/Z, 6 m od strony pozostałych dróg oraz 3 m od strony terenu 3WS;

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

- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 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. Teren 10MN znajduje się granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

5. Tereny 3MN, 4MN, 7MN, 8MN, 10MN do 14MN, 20MN, 23MN, 24MN i 28MN znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

6. Tereny 3MN, 4MN, 7MN do 15MN, 19MN, 20MN, 23MN, 24MN i 28MN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

7. Na terenie 15MN 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 terenach 5MN, 6MN, 24MN do 28MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których 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;

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 50%,

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,

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, b i c,

e) ustalenia, o których mowa w lit. a, b i 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) 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 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, wliczając w to garaże;

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,

- 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, 3RM/MN, 5RM/MN, 7RM/MN i 8RM/MN: 6 m od strony dróg,

b) dla terenu 2RM/MN: 6 m od strony dróg oraz 3 m od strony terenu 3WS,

c) dla terenu 4RM/MN: 6 m od strony dróg oraz 3 m od strony terenu 6WS,

d) dla terenu 6RM/MN: 6 m od strony dróg oraz 3 m od strony terenu 8WS;

10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 1 lit. d oraz e:

a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

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 1RM/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 1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN, 6RM/MN, 7RM/MN i 8 RM/MN znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

8. Na terenie 3RM/MN znajduje się stanowisko archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 18. 1. Dla terenów 1RM i 2RM – tereny zabudowy zagrodowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dla przeznaczenia podstawowego 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.).

3. Ustala się zakaz lokalizowania:

1) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy;

2) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

4. 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 dla jednego budynku zagrodowego,

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 i b 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,

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 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: 2 miejsca postojowe;
- 9) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) dla terenu 1RM: 6 m od strony drogi 6KDD,
 - b) dla terenu 2RM: 8 m od strony drogi 1KDG/Z oraz 3 m od strony terenu 4WS;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 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.

5. Teren 2RM znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 19. 1. Dla terenów 1MW do 6MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
 - b) dla terenu 3MW dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy czym jej powierzchnia nie może przekraczać 49% powierzchni przeznaczenia podstawowego,
 - c) dla terenu 3MW powierzchnia przeznaczona na realizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w lit. a nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni przeznaczenia podstawowego.

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 terenu 3MW, 4MW i 5MW,

- 60% dla terenu 1MW, 2MW i 6MW,
 - b) ustala się wskaźnik co najmniej:
 - 150 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
 - 750 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
 - 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:
- a) 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1MW, 2MW i 6MW,
 - b) 30% powierzchni działki budowlanej dla terenów 3MW, 4MW i 5MW;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym 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, wliczając w to garaże,
 - 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,
 - 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 1MW i 2MW: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy z uwzględnieniem §9 pkt 2,
 - b) dla terenów 3MW, 4MW, 5MW i 6MW: 6 m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 i 3 lit. d oraz e:
- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

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

5. Tereny 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 6MW znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

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

7. Na terenach 3MW, 4MW i 6MW znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenów 1MN/U do 9MN/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;
- 3) dodatkowo dla terenów:
 - a) 3MN/U, 7MN/U i 8MN/U: obsługa pojazdów samochodowych,
 - b) 7MN/U i 8MN/U: transport.

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: 0,5,

- 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 budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 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, wliczając w to garaże;
 - 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) 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 terenów 1MN/U, 3MN/U, 5MN/U i 8MN/U: 6 m od strony dróg,
 - b) dla terenu 2MN/U: 6 m od strony drogi 4KDL oraz 4 m i 6m od strony drogi 5KDW,
 - c) dla terenu 4MN/U: 6 m od strony drogi 11KDD oraz 10 m od strony drogi 9KDL,
 - d) dla terenu 6MN/U: 6 m od strony drogi 3KDL oraz 10 m od strony drogi 9KDL,
 - e) dla terenu 7MN/U: 6 m od strony drogi 4KDL oraz 10 m od strony drogi 1KDG/Z,
 - f) dla terenu 9MN/U: 6 m od strony dróg oraz 3 m od strony terenu 6WS;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 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.

5. Tereny 1MN/U, 2MN/U i 9MN/U znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

6. Tereny 1MN/U do 3 MN/U i 9MN/U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

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

§ 21. 1. Dla terenów 1U do 8U – tereny usług, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) dla terenów 1U do 8U: 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 turystyki;
- 2) dodatkowo dla terenów 1U, 3U, 4U i 8U: usługi handlu hurtowego oraz transportu.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 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 2U do 7U 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 50%;
- 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: 1,5,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% 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 nie może przekraczać trzech, w tym dla terenów 2U do 8U 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) 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) 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) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - g) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 5 miejsc postojowych,
 - h) 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,
 - 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: 10 m od strony dróg,
- b) dla terenów 2U i 3U: 10 m od strony dróg oraz 3 m od strony terenu 1WS,
- c) dla terenu 4U: 6 m od strony drogi 7KDD i 1KDW oraz 10 m od strony pozostałych dróg,
- d) dla terenu 5U: 4 m od strony drogi 5KDW oraz 6 m od strony drogi 8KDL,
- e) dla terenów 6U, 7U i 8U - 6 m od strony dróg;

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

- a) dla terenów 1U oraz 9U dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
- b) dla pozostałych terenów:
 - dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Tereny 5U i 6U znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU/U – teren obsługi rolnictwa i usług, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego i hurtowego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, turystyki oraz transportu.

2. Dla przeznaczenia podstawowego 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.);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;

- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - e) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy: 8 m od strony drogi 1KDG/Z oraz 6 m od strony pozostałych dróg;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym 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.

5. Teren 1RU/U znajduje się w granicach stref:

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

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

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US – teren usług sportu, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe oraz usługi publiczne (oświaty, kultury, oraz administracji).

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 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) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% 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: 6 m od strony drogi 4KDL;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

§ 24. 1. Dla terenów 1UKr i 2UKr – tereny usług kultu religijnego, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe dla terenu:

- 1) 1UKr: usługi kultu religijnego;
- 2) 2UKr: usługi kultu religijnego, usługi kultury i oświaty oraz funkcje mieszkalne i administracyjne (plebania).

2. Na terenie 1UKr w zakresie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §9 pkt 1 lit. a oraz §9 pkt 2.

3. Na terenie 2UKr określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo na 2 miejsca postojowe;
- 8) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 2UKr w odległości: 6 m od strony drogi 8KDL;
- 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.

4. Teren 1UKr wpisany jest do rejestru zabytków, o którym mowa w §9 pkt 1 lit. a.

5. Teren 1UKr znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

6. Tereny 1UKr i 2UKr 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 1UKr i 2UKr znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

§ 25. 1. Dla terenu 1UP – teren usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, sportu, zdrowia i administracji.

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;
- 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: 1,2,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 15% 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: 2 miejsca postojowe;
- 7) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od strony dróg;
- 9) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 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.

§ 26. 1. Dla terenów 1UP/ZP i 2UP/ZP – tereny usług publicznych w zieleni, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi kultury, sportu i administracji, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, niepubliczne usługi oświaty, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi oświaty.

2. Na terenie 1UP/ZP w zakresie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §9 pkt 1 lit. b oraz §9 pkt 2.

3. Na terenie 2UP/ZP określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%,
- 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: 0,4,
 - 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;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym 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: 5 miejsc postojowych;
- 9) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 10) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 10 m od strony drogi 2KDL;
- 12) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
 - a) dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 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. Teren 1UP/ZP wpisany jest do rejestru zabytków, o którym mowa w §9 pkt 1 lit. b.

5. Teren 1UP/ZP znajduje się w granicach stref:

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

§ 27. 1. Dla terenów 1ZP do 3ZP – tereny zieleni parkowej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleni urządzona;
- 2) uzupełniające:

- a) ciągi piesze i rowerowe,
- b) boiska i place zabaw,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) utrzymanie na terenie 1ZP istniejącej funkcji mieszkaniowej (Dz. nr 32/3), bez prawa rozbudowy.

2. Na terenach 1ZP do 3ZP:

- 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. Teren 1ZP znajduje się w granicach stref:

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

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI – teren zieleni izolacyjnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) uzupełniające:

- a) ciągi piesze i rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie 1ZI:

- 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. Teren 1ZI częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenów 1R/B do 15R/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 którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) dla terenów 1R/B, 3R/B, 4R/B, 5R/B, 8R/B do 12R/B i 15R/B: 6 m od strony dróg,
- b) dla terenu 2R/B: 6 m od strony drogi 5KDg oraz 8 m od strony dogi 1KDG/Z,
- c) dla terenu 6R/B: 6 m od strony drogi 7KDg oraz 10 m od strony dogi 1KDG/Z,
- d) dla terenu 7R/B: 3 m od strony terenu 7WS,
- e) dla terenów 13R/B i 14R/B: 10 m od strony dróg;

2) wysokość zabudowy, 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 15R/B ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże;

6) 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.

5. Na terenach 2R/B, 3R/B, 5R/B do 9R/B i 14R/B znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów od 1R do 16R – 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.

4. Teren 14R częściowo znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

5. Na terenach 1R, 3R, 4R, 9R, 15R i 16R znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów 1ZD do 3ZD – tereny ogrodów działkowych, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: uprawy rolne i ogrodnicze;
 - 2) uzupełniające: lokalizacja altan i obiektów gospodarczych.
2. Dla terenu 2ZD wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Dla terenów 1ZD i 3ZD Określa się:
- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10%,
 - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 35 m²;
 - 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,15,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 4 m przy dachach płaskich,
 - b) 5 m przy dachach stromych;
 - 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
 - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 0,2 miejsca postojowego na jedną działkę;
 - 8) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 m od strony dróg;
 - 10) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stromych.

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

5. Teren 2ZD znajduje się w granicach stref:

- 1) ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały;
- 2) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1ZC – teren cmentarza, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 5%,
 - b) powierzchnia zabudowy dotyczy kaplicy cmentarnej oraz budynków administracyjno-socjalnych;

- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,15,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 15 m dla kaplicy,
 - b) 9 m dla wolnostojących budynków administracyjno-socjalnych;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 4 miejsca postojowe;
- 8) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stromych,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

3. Na terenie 1ZC znajduje się obiekty o walorach historycznych (zabytkowa część cmentarza) wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

4. Teren 1ZC znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 33. 1. Dla terenu 1ZL - teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie 1ZL ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym związanej z gospodarką leśną.

§ 34. 1. Dla terenów 1WS do 8WS - tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie podstawowe: wody płynące i stojące wraz z urządzeniami wodnymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 35. 1. Dla terenów 1KK i 2KK - tereny kolei ustala się przeznaczenie: podstawowe: linie kolejowe oraz urządzenia i zabudowa związana z ruchem kolejowym a także utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej na terenie 2KK.

2. Dla terenu 2KK określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 0% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 12 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 2 miejsca postojowe;
- 8) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 6 od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stromych,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

3. Tereny 1KK i 2KK znajdują się w granicach terenów zamkniętych.

§ 36. 1. Dla terenów 1KS i 2KS - tereny obsługi komunikacji ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) 1KS - parking terenowy,
- 2) 2KS - stacja paliw, obsługa pojazdów samochodowych, handel detaliczny, handel hurtowy, usługi transportu, gastronomii i rozrywki.

2. Dla terenu 2KS określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 8 miejsc postojowych;
- 8) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 10 m od strony drogi 9KDL,
 - b) 6 m od strony drogi 3KDL;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stromych,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

3. Teren 1KS znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K - teren urządzeń kanalizacji ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja urządzeń kanalizacyjnych.

§ 38. 1. Dla terenów 1W i 2W - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć: 9 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 1 miejsce postojowe;
- 8) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i stromych,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

§ 39. 1. Dla terenów 1E do 5E - tereny urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

2. Na terenach 1E do 5E obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków 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: 0,7,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0.

3. Teren 4E 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.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP (droga krajowa nr 8) - teren drogi klasy „GP” głównej ruchu przyspieszonego ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla drogi 1KDGP (fragment drogi w ciągu drogi krajowej nr 8) ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu - 2 do 10 m.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG - teren drogi klasy „G” główna ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla drogi 1KDG ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 35 m.

§ 42. 1. Dla terenu 1KDG/Z - teren drogi klasy „G” główna docelowo klasy „Z” zbiorcza, ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla terenu 1KDG/Z (ul. Oławska i ul. Kątecka w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi - zgodnie z rysunkiem planu (10 do 38 m) w dotychczasowej szerokości pasa drogowego.

3. Teren 1KDG/Z częściowo 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.

§ 43. 1. Dla terenów 1KDL do 9KDL - tereny dróg klasy „L” lokalne ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

- 1) 1KDL - zgodnie z rysunkiem planu (8 do 21 m),
- 2) 2KDL - zgodnie z rysunkiem planu (10 do 18 m),
- 3) 3KDL, 4KDL i 5KDL - 12 m,
- 4) 6KDL - (ul. Lipowa) - zgodnie z rysunkiem planu (12 do 18 m);
- 5) 7KDL – (ul. Lipowa) - zgodnie z rysunkiem planu (13 do 37 m);
- 6) 8KDL – (ul. Lipowa) - zgodnie z rysunkiem planu (10 do 32 m);
- 7) 9KDL - (ul. Lipowa) - zgodnie z rysunkiem planu (11 do 20 m).

3. Teren 8KDL oraz częściowo tereny 1KDL, 2KDL i 7KDL znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Tereny 1KDL, 2KDL, 4KDL i 5KDL i 8KDL oraz częściowo tereny 7KDL i 9KDL znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

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

§ 44. 1. Dla terenów 1KDD do 11KDD - tereny dróg klasy „D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

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

- 1) 1KDD - zgodnie z rysunkiem planu (8 do 10 m);
- 2) 2KDD, 3KDD, 5KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD i 11KDD - 10 m;
- 3) 4KDD - zgodnie z rysunkiem planu (9 do 10 m);
- 4) 6KDD - zgodnie z rysunkiem planu (7 do 18 m).

3. Teren 8KDD znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Tereny 1KDD, 4KDD, 7KDD, 8KDD do 10KDD oraz częściowo tereny 5KDD, 6KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

5. Na terenie 3KDD znajduje się stanowisko archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 45. 1. Dla terenów 1KDPj i 2KDPj - tereny ciągów pieszo-jezdnych 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 11 m);
- 2) 2KDPj - 11 m.

3. Tereny 1KDPj znajduje się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały;

2) ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2 uchwały.

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

5. Na terenie 2KDPj znajduje się obiekty o walorach historycznych (zabytkowa część cmentarza) wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDp - teren ciągu pieszego 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 (3 do 6 m).

3. Teren 1KDp 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.

§ 47. 1. Dla terenów 1KDg do 10KDg - tereny dróg transportu rolnego ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

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

1) 1KDg - zgodnie z rysunkiem planu (4 do 9 m);

2) 2KDg i 4KDg - 7 m;

3) 3KDg - zgodnie z rysunkiem planu (10 do 14 m);

4) 5KDg, 7KDg, 8KDg i 9KDg - 10 m;

5) 6KDg - 8 m;

6) 10KDg - zgodnie z rysunkiem planu (3 do 11 m).

§ 48. 1. Dla terenów 1KDW do 6KDW - tereny dróg wewnętrznych, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

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

1) 1KDW - 8 m;

2) 2KDW - zgodnie z rysunkiem planu (13 do 14 m);

3) 3KDW i 5KDW - 7 m;

4) 4KDW i 6KDW - 5 m.

3. Tereny 3KDW do 6KDW 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.

4. Na terenie 2KDW znajduje się obiekty o walorach historycznych (zabytkowa część cmentarza) wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

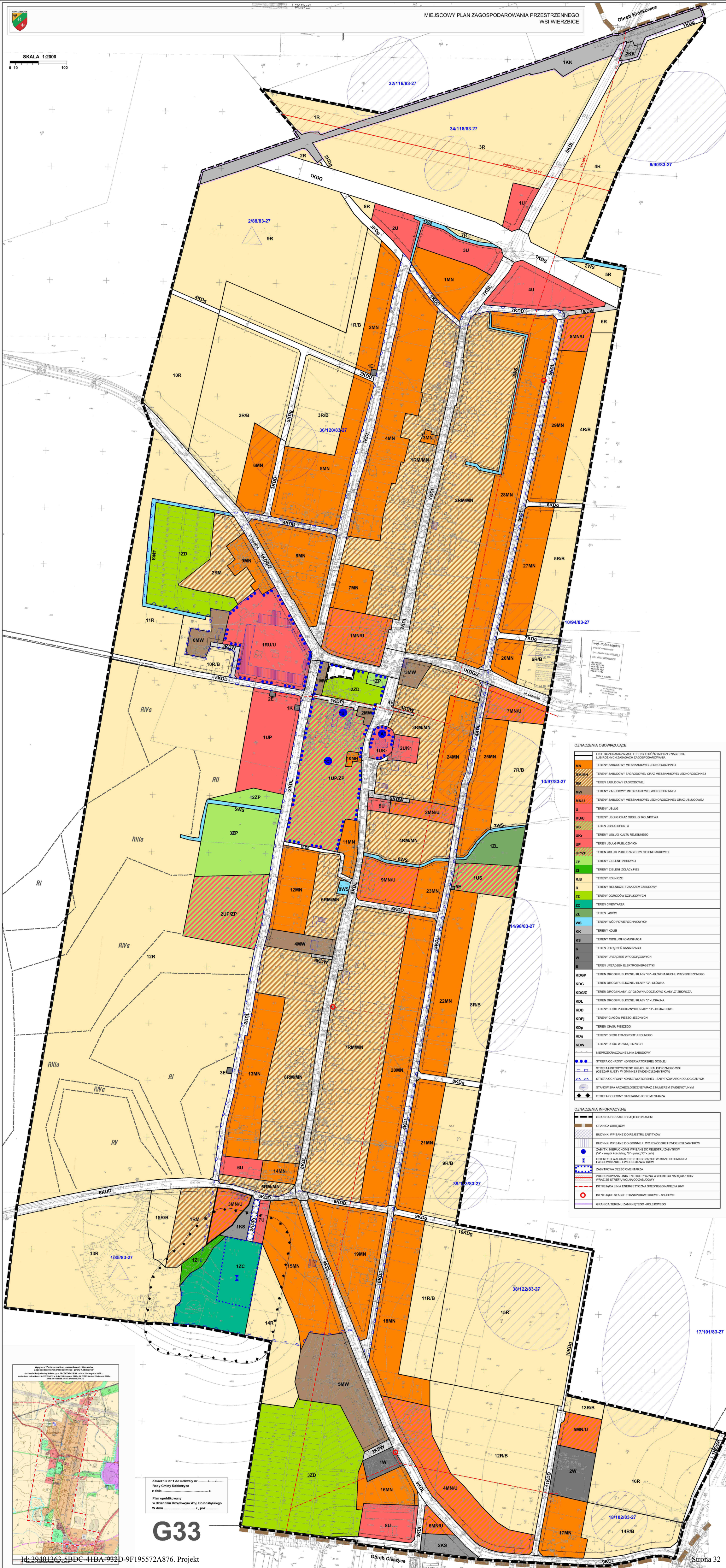
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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



SKALA 1:2000



G33

Id: 39401363-5BDC-41BA-932D-9F195572A876. Projekt

Strona 32

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice* zgodnie z art. 17 pkt 9 poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:

- 1) od 11 maja 2015 r. do 10 czerwca 2015 r., w wyniku, którego wpłynęły uwagi do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice*, wśród których dwie rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce nie zostały uwzględnione,
- 2) od 21 sierpnia 2015 r. do 18 września 2015 r., w wyniku, którego wpłynęła jedna uwaga do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice*, która rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce nie została uwzględniona.

2. Pierwsza nieuwzględniona uwaga wpłynęła w dniu 20 maja 2015 r., w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

1) dotyczy:

- a) zapewnienia dostępu do linii energetycznych w oparciu obowiązujące przepisy i normy;
- b) wniosku o usunięcie zapisu §39 ust. 3 pkt 1;
- c) określenia powierzchni działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej o wielkości 40 m² z zapewnieniem wokół stacji pasa 1,5 m do celów eksploatacji.

2) Rozstrzygnięcie:

- a) zapewnienie dostępu do linii energetycznych zapisane zostało w §12 pkt 1 lit c oraz wynika z przepisów ustawy *Prawo energetyczne*, w związku z czym Rada Gminy Kobierzyce przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga **o nieuwzględnieniu** uwagi jako bezprzedmiotowej;
- b) zapisy §39 ust. 3 pkt 1 odnoszą się do ustaleń planu w zakresie zasad ochrony zabytków określonych w §9 pkt 3 uchwały, które należy traktować jako nadrzędne z uwagi na wartości kulturowe wsi Wierzbice i objęcie części jej obszaru ochroną historycznego układu ruralistycznego wsi, w związku z czym Rada Gminy Kobierzyce przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga **o nieuwzględnieniu** uwagi. polegającej na wniosku o usunięcie zapisów §39 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały;
- c) ustalenia planu określone w §13 pkt 3 uchwały pozwalają na wydzielanie działek o wymiarach niezbędnych dla realizacji infrastruktury technicznej, w związku z czym Rada Gminy Kobierzyce przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga **o nieuwzględnieniu** jako bezprzedmiotowej.

3. Druga nieuwzględniona uwaga wpłynęła w dniu 20 maja 2015 r., w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu:

- 1) dotyczy wniosku o przeznaczenie działek nr 383/36, 383/37, 383/38 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek jest motywowany złożeniem przez właściciela wniosku o zmiany w klasyfikacji gruntów.
- 2) rozstrzygnięcie: przedmiotowe działki stanowią aktualnie grunty rolne III klasy bonitacyjnej, które w procedurze planu miejscowego nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, w związku z czym Rada Gminy Kobierzyce przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga **o nieuwzględnieniu** uwagi.

4. Trzecia nieuwzględniona uwaga wpłynęła w dniu 21 września 2015 r. w trakcie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w treści jest tożsama z uwagą w pkt 2 ppkt 1 lit. b i c niniejszego rozstrzygnięcia):

1) dotyczy:

- a) wniosku o usunięcie zapisu §39 ust. 3 pkt 1;
- b) określenia powierzchni działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej o wielkości 40 m² z zapewnieniem wokół stacji pasa 1,5 m do celów eksploatacji.

2) Rozstrzygnięcie:

- a) zapisy §39 ust. 3 pkt 1 odnoszą się do ustaleń planu w zakresie zasad ochrony zabytków określonych w §9 pkt 3 uchwały, które należy traktować jako nadrzędne z uwagi na wartości kulturowe, w związku z czym Rada Gminy Kobierzyce przychyła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga o **nieuwzględnieniu** uwagi. polegającej na wniosku o usunięcie zapisów §39 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały;
- b) ustalenia planu określone w §13 pkt 3 uchwały pozwalają na wydzielanie działek o wymiarach niezbędnych dla realizacji infrastruktury technicznej, w związku z czym Rada Gminy Kobierzyce przychyła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga o **nieuwzględnieniu** jako bezprzedmiotowej.

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice

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 także 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 Wierzbice* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XVIII/207/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 kwietnia 2012r.
2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*” dla obszaru wsi Wierzbice w granicach określonych w uchwale z dnia 20 kwietnia 2012r.
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 2015r. poz. 199 z późn. zm.) 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 2013r. poz. 1232 z późn. zm.).
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 nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.) zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W wyniku przeprowadzonej procedury 2,8992 ha gruntów rolnych uzyskało stosowną zgodę, natomiast w przypadku 24,5962 ha Minister odmówił wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.
6. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice* zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:
 - 1) od 11 maja 2015 r. do 10 czerwca 2015r., w wyniku, którego wpłynęły uwagi do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice*, wśród których dwie rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce nie zostały uwzględnione,
 - 2) od 21 sierpnia 2015 r. do 18 września 2015r., w wyniku, którego wpłynęła jedna uwaga do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice*, która rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce nie została uwzględniona.

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