



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 27 września 2016 r.

Poz. 4342

### UCHWAŁA NR XXIV/324/16 RADY MIEJSKIEJ STRZELINA

z dnia 30 sierpnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pławna-Trześnia”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) w związku z uchwałą nr XLV/392/13 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pławna-Trześnia”, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin, Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pławna-Trześnia” zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmujący obszar ewidencyjny wsi Pławna i Trześnia oraz fragment przysiółka wsi Ludów Polski oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, sporządzony na mapach zasadniczych i katastralnych w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 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.

**§ 2.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg, określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 3) **linia zabudowy:**

- a) **obowiązująca** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego; w przypadku obowiązującej linii zabudowy stanowiącej łuk, dopuszcza się usytuowanie elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego na linii prostej opisanej na łuku i stycznej do łuku w co najmniej dwóch punktach,
- b) **nieprzekraczalna** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
  - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,
  - okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m;
- 4) **pierzejowy układ budynków** - należy przez to rozumieć ciąg frontowych elewacji budynków ustawionych w szeregu, po jednej stronie ulicy lub placu;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 7) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 8) **usługi publiczne** - obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, oświaty i wychowania, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki,
- 9) **usługi rzemiosła** – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, przy zatrudnieniu do 15 pracowników, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej;
- 10) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 11) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako 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;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.
- § 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) przeznaczenie terenów - oznaczenia określające przeznaczenie terenu;

- 4) odcinki dróg, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
- 5) odcinki dróg, ciągów pieszych, na których obowiązuje urządzenie szpaleru drzew o wysokości nieprzekraczającej 6m;
- 6) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej (B), tożsama z obszarem historycznego układu ruralistycznego;
- 8) granica zespołu pałacowo - folwarcznego z parkiem wpisany do ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW);
- 11) obowiązujące linie zabudowy;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 13) określenie usytuowania linii zabudowy;
- 14) dominanty lokalne;
- 15) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
  - c) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
  - d) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu, i mające charakter informacyjny:

- 1) linie elektroenergetyczne średniego napięcia,
- 2) proponowane podziały geodezyjne,
- 3) ważniejsze ciągi pieszo – rowerowe,
- 4) kapliczki, obiekty małej architektury.

§ 4. W planie nie występują tereny wymagające określenia - podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny górnicze,
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w granicach obrębu Pławna, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:

- a) zabytkowy cmentarz – Grobowiec rodziny Richthofen,
- b) Zespół pałacowo – folwarczny z parkiem, nr 31:
  - dom zarządcy,
  - oficyna mieszkalna,
  - budynki mieszkalno – gospodarcze,
  - obory I, II i III,

- spichlerz,
  - suszarnie owoców I i II (ob. magazyn),
  - ogrodzenie z bramą,
  - park dworski.
- c) Zespół mieszkalno-gospodarczy ul. Kasztanowa nr 20/ Klonowa nr 2,
- d) Dawna szkoła, obecnie dom mieszkalny, ul. Klonowa 8-10,
- e) Budynek mieszkalno-gospodarczy ul. Kwiatowa 2 / Klonowa 1,
- f) Budynek mieszkalno-gospodarczy ul. Kwiatowa 4
- g) Budynek mieszkalno-gospodarczy ul. Kwiatowa 10
- h) Budynek mieszkalny ul. Kasztanowa 24
- i) Transformator (obok nr 34b). Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, znajdujące się w granicach obrębu Trzeźnia, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:
- a) Budynek mieszkalny, nr 3.
  - b) Zespół mieszkalno-gospodarczy nr 5
  - c) Budynek mieszkalny, nr 7: budynek mieszkalny, ogrodzenie,
  - d) Budynek mieszkalny nr 13,
  - e) Budynek mieszkalny nr 17,
  - f) Zespół mieszkalno-gospodarczy nr 20,
  - g) Zespół mieszkalno-gospodarczy nr 21/21a,
  - h) Zespół mieszkalno-gospodarczy i brama nr 27
  - i) Transformator (obok nr 24).
  - j) Zespół mieszkalno – gospodarczy nr 22:
    - budynek mieszkalny
    - stajnia
    - budynek gospodarczy
    - stodoła
    - brama wjazdowa
  - k) Budynek mieszkalny, nr 24. Dla obiektów budowlanych, objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące wymogi:
    - a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowej formy, bryły, zastosowanych materiałów oraz geometrii i kształtu dachu,
    - b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
    - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
    - d) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym lub historyczne pokrycie dachowe, właściwe dla danego obiektu,
    - e) obowiązuje stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,

- f) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) dla terenu zabytkowego cmentarza - Grobowca rodziny Richthofen obowiązuje:
- zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu tj. historyczne ogrodzenie, rozplanowanie (czytelny układ kwater), bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zielen;
  - poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób. Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) 85-29/84 AZP, osada, neolit; osada, epoka brązu V-halsztat (k. łużycka); ślad osadnictwa, opr (k. przeworska); osada, owr późny (k. przeworska),
- b) 85-29/85 AZP, osada (?), późne średni.; osada (?), wczesne średni. f. młód; ślad osadnictwa, pradziej; ślad osadnictwa, owr. późny (k. przeworska); ślad osadnictwa, opr (k. przeworska); osada, epoka brązu V-halsztat (k. łużycka); ślad osadnictwa, neolit (lendzielska); ślad osadnictwa, neolit (KPL),
- c) 85-29/86 AZP, osada, neolit (KPL); osada, owr. późny (k. przeworska); osada, wczesne średni,
- d) 85-29/87 AZP, osada, późne średniowiecze,
- e) 85-29/88 AZP, osada, późne średniowiecze,
- f) 85-29/89 AZP, ślad osadnictwa, pradziej,
- g) 85-29/90 AZP, ślad osadnictwa, owr-owl faza C3-D (k. przeworska),
- h) 85-29/91 AZP, osada, późne średniowiecze.; ślad osadnictwa, pradziej,
- i) 85-29/92 AZP, ślad osadnictwa, halsztat (k. łużycka); ślad osadnictwa, pradziej,
- j) 85-29/93 AZP, ślad osadnictwa, pradziej,
- k) 86-29/104 AZP, osada, halsztat (k. łużycka); osada, owr (k. przeworska),
- l) 86-29/105 AZP, osada, owr (?) (k. przeworska), osada, wczesne średniowiecze,
- m) 86-29/106 AZP, osada, halsztat (k. łużycka); osada, laten późny (k. przeworska); ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze,
- n) 86-29/107 AZP, ślad osadnictwa, epoka kamienia; osada (k. łużycka); osada (k. przeworska)
- o) 86-29/108 AZP, ślad osadnictwa (?)
- p) 86-29/109 AZP, grodzisko stożkowate, późne średniowiecze,
- q) 86-29/110 AZP, ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, średniowiecze,
- r) 86-29/111 AZP, osada, owr (k. przeworska); osada, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, średniowiecze,
- s) 86-29/112 AZP, osada (k. przeworska); osada, wczesne średniowiecze,
- t) 86-29/112 AZP, osada (k. przeworska); osada, wczesne średniowiecze,
- u) 86-29/113 AZP, ślad osadnictwa, epoka brązu; ślad osadnictwa, średniowiecze,
- v) 85-29/23/74 AZP, osada, ślad osadnictwa, neolit, ślad osadnictwa (k. łużycka), ślad osadnictwa (k. przeworska). Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, o zasięgu określonym na rysunku planu. Na terenie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 4 oraz w obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt. 5, ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyznacza się dwie odrębne strefy ochrony konserwatorskiej (B), obejmującej obszary historycznych układów ruralistycznych wsi Pławna i wsi Trześnia, wobec których obowiązują ustalenia:

- a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- b) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
- c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- d) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane ceglane lub kamienne,
- e) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z sąsiadującą historyczną zabudową,
- f) bryła budynku na planie prostokąta, z dopuszczeniem wyodrębnionych ganków, garaży,
- g) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych I gospodarczych dopuszcza się stosowanie materiałów dachówkopodobnych w kolorze ceglastym, z zastrzeżeniem lit. n,
- h) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń:
- wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki),
  - o wysokości większej niż 1,6 m,
- i) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- j) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam wielkopowierzchniowych:
- zakazuje się umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,
  - kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
  - na obiektach zabytkowych, ujętych w rejestrze lub Gminnej Ewidencji Zabytków, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy, mieszczącej się w tym obiekcie,
  - dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło.
- k) nowe sieci linii energetycznych lub teletechnicznych należy lokalizować jako podziemne kablowe,
- l) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
- m) wymagane jest zachowanie historycznych kamiennych nawierzchni brukowanych oraz dziedzińców zespołów zagrodowych,
- n) dla zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem, którego granice oznaczono na rysunku planu, obowiązują ograniczenia:
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,

- w budynkach inwentarskich i gospodarczych (np: ujeżdżalnia, spichlerz) o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się nachylenie połaci w przedziale 10°-45° w nawiązaniu do istniejących historycznych obiektów oraz pokrycie dachowe w nawiązaniu do istniejących historycznych obiektów,
- zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego; dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych;
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół pałacowo-folwarczny; dopuszcza się ogrodzenia o charakterze zabezpieczającym;
- zakaz dalszych podziałów zespołu;
- obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji z przywróceniem historycznej bryły i elewacji.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 do MN45, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie:
    - a) wolno stojącym i bliźniaczym,
    - b) szeregowym - na terenach oznaczonych symbolami: od MN6 do MN14, MN17, MN23, MN29 do MN32;
  - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 40°-50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w odcieniach koloru czerwonego lub czarnego z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g,
    - b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
    - c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - a) na terenach oznaczonych symbolami: MN6 do MN14, MN17, MN23, MN29 do MN32 - 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
    - b) na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN5, MN15, MN16, MN18 do MN22, MN24 do MN28, MN33 do MN45 - 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 5) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:
    - a) 18 m w budynkach wolno stojących,
    - b) 22 m w budynkach bliźniaczych;

- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 7) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane, ceglane lub kamienne;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 9) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) 40% na terenach oznaczonych symbolami: MN6 do MN14, MN17, MN23, MN29 do MN32,
  - b) 30% na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN5, MN15, MN16, MN18 do MN22, MN24 do MN28, MN33 do MN45,
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0,8 na terenach oznaczonych symbolami: MN6 do MN14, MN17, MN23, MN29 do MN32,
  - b) 0,6 na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN5, MN15, MN16, MN18 do MN22, MN24 do MN28, MN33 do MN45,
- 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.04;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 50% na terenach oznaczonych symbolami: MN6 do MN14, MN17, MN23, MN29 do MN32,
  - b) 60% na terenach oznaczonych symbolami: MN1 do MN5, MN15, MN16, MN18 do MN22, MN24 do MN28, MN33 do MN45,
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
- 15) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 20 m dla zabudowy wolno stojącej,
    - 11 m dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6 m dla zabudowy szeregowej,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału wynosi:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej,
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,



- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 25°.
- 16) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 17) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 19) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę kablowych sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 40 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 26) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 27) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 40 kW.

**§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW1 do MW5, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa wielorodzinna,
  - 2) uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych lub wolno stojące
    - b) usługi publiczne,
    - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zabudowa:
    - a) zwarta,
    - b) wolno stojąca;
  - 2) obowiązuje sytuowanie budynków równolegle lub prostopadle do frontu działki;
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 40°-50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w odcieniach koloru czerwonego, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g,
    - b) dopuszcza się dachy mansardowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-60°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w odcieniach koloru czerwonego, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1-3,
    - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla elementów budynków takich, jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
    - d) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW2, MW3, MW5 wysokość zabudowy nie może przekraczać 13 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem MW4 wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m oraz czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym czwartą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 6) forma architektoniczna budynków usługowych, garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
  - 7) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane, ceglane lub kamienne;
  - 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
  - 9) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 30 m;

- 10) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchni zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 11) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) 35% na terenach oznaczonych symbolem MW2 i MW3,
  - b) 80% na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW4 i MW5,
- 12) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0,9 na terenach oznaczonych symbolem MW2 i MW3,
  - b) 1,7 na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW4 i MW5,
- 13) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,2;
- 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 30% na terenach oznaczonych symbolem MW2 i MW3,
  - b) 20% na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW4 i MW5,
- 15) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 16) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 17) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 19) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie; dla terenów oznaczonych symbolami MW3, MW4 i MW5 do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie U4,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług; dla terenów oznaczonych symbolami MW3, MW4 i MW5 do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie U4,

- c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 20) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę kablowej sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna, o mocy nie przekraczającej 40 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;
- 25) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 27) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i o mocy nie przekraczającej 40 kW.

**§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolami MM1 do MM9, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa zagrodowa,
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejących budynków,
  - c) usługi podstawowe wbudowane lub wolno stojące, w ilości nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce;
  - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
- 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym i bliźniaczym,
  - 2) dopuszcza się budynki zabudowy zagrodowej w układzie zwartym,
  - 3) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych,

- 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 40°-50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w odcieniach koloru czerwonego z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g,
  - b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
  - c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych
- 6) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w obrębie danego terenu,
  - b) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 9m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych i innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 9 m;
- 7) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 20 m;
- 8) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 9) dopuszcza się sytuowanie silosów obudowanych w budynkach lub wolno stojących na tyłach zabudowy o wysokości nie przekraczającej sąsiednich budynków;
- 10) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane, ceglane lub kamienne;
- 11) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 12) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchni zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 13) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%;
- 14) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,7;
- 15) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.04;
- 16) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
- 17) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej;
- 18) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

- minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 19) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 20) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 10DJP;
- 21) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 22) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 23) część terenu oznaczonego MM8, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) 1 miejsce na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 25) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę kablowej sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 40 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 29) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 30) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 32) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 40 kW.

**§ 9.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,** oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU7, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) usługi (podstawowe, rzemiosła, publiczne) uzupełniające się w dowolnych proporcjach oraz obiekty z nimi związane.
  - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
  - 3) budynki inwentarskie, gospodarcze i magazynowe na terenie oznaczonym symbolem MU2.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zabudowa:
    - a) w układzie wolno stojącym, bliźniaczym,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem MU1 i MU6 dopuszcza się zabudowę w układzie szeregowym,
    - c) na terenach oznaczonych symbolem MU1, MU3, MU5, MU6 dopuszcza się zabudowę w układzie pierzejowym;
  - 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 40°-50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w odcieniach koloru czerwonego z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g,
    - b) dopuszcza się dachy mansardowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-60°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w odcieniach koloru czerwonego z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g,
    - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
    - d) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
  - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - 5) szerokość elewacji frontowej nowych budynków przeznaczenia podstawowego, nie może przekroczyć 20 m;

- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego na działce;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 8) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchni zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) 35% na terenie oznaczonym symbolem MU2, MU5, MU6, MU7,
  - b) 50% na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3 i MU4,
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0,6 na terenie oznaczonym symbolem MU2, MU5, MU6, MU7,
  - b) 0,9 na terenach oznaczonych symbolami: MU1, MU3 i MU4;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 12) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 45% na terenach oznaczonych symbolami: MU2, MU5, MU6, MU7,
  - b) 35% na terenie oznaczonym symbolem MU1, MU3 i MU4;
- 13) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i usługowej,
    - 6 m dla zabudowy szeregowej,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału wynosi:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i usługowej,
    - 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 14) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, z zastrzeżeniem pkt.15, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;



- 17) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 18) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę kablowej sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 40 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych zlokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 40 kW.

**§ 10. 1. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 do U4, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) usługi rzemiosła - na terenie U4,
  - c) usługi publiczne,

- d) usługi oświaty, usługi zdrowia,
  - e) usługi gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji
  - f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach U3, U4,
  - g) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenie U4,
  - h) zabudowa zagrodowa związana z hodowlą koni na terenie U4;
- 2) uzupełniające:
- a) parkingi terenowe,
  - b) garaże na terenach U4, U3
  - c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zabudowa:
- a) wolno stojąca,
  - b) dopuszcza się zabudowę w układzie pierzejowym na terenach: U1, U2, U3,
  - c) w układzie zwartym na terenie U4;
- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego lub materiałem dachówkopodobnym, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g, n,
  - b) dopuszcza się dachy mansardowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 38°-60°, kryte dachówką w odcieniach koloru czerwonego, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g, n,
  - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
  - d) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
- a) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3,
  - b) 15 m oraz czterech kondygnacji nadziemnych na terenie oznaczonym symbolem U4;
- 5) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:
- a) 120 m na terenie U4,
  - b) 80 m na terenie U3,
  - c) 40 m na terenach U1, U2;
- 6) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,

- f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 40% na terenach oznaczonych symbolami U2, U3,
  - b) 50% na terenach oznaczonych symbolami U1, U4;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0,8 na terenach oznaczonych symbolami: U2, U3,
  - b) 1,0 na terenach oznaczonych symbolami: U1, U4;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 10) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 10% na terenach oznaczonych symbolami: U1 i U2,
  - b) 20% na terenach oznaczonych symbolami: U3 i U4;
- 11) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.
- 12) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 13) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w obiektach turystyki,
  - c) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) 1 miejsce na jedno mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej,
  - e) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, d, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 15) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) na terenie oznaczonym symbolem U4 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych urządzeń służących ujmowaniu i uzdatnianiu wód do celów gospodarczych;
- 17) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 18) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się rozbudowę kablowej sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,
  - dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna, o mocy nie przekraczającej 50 kW,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 20) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 50 kW.

**§ 11. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP1,UP2, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- podstawowe:
  - usługi użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, szkolnictwa, oświaty i wychowania lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji na terenie UP1,
  - usługi sportu i rekreacji, boiska, place gier, urządzenia sportowo – rekreacyjne na terenie UP1,
  - obiekty kultu sakralnego, kościoł, kapliczki, plebania itp. na terenie UP2;
- uzupełniające:
  - inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1 na terenie UP1,
  - usługi komercyjne, służące do wykonywania funkcji biurowych, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego – na terenie UP1,
  - parkingi,
  - na terenie UP1 mieszkania towarzyszące w ilości nie przekraczającej 30% powierzchni obiektu usługowego,
  - obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi (nie dotyczy obiektów małej architektury, kapliczek itp.);
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem UP1 należy stosować dachy: dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 40°-50°, kryte dachówką ceramiczną w odcieniach koloru czerwonego.
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UP2 należy stosować dachy strome dwuspadowe, o nachyleniu powyżej 40°, pokryty dachówką ceramiczną karpiówką koloru czerwonego; dla budynku wieży kościelnej dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych z wyłączeniem dachów płaskich,
  - c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem UP1 - 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UP2:
    - 20 m dla budynku kościoła,
    - 40 m dla wieży kościelnej,
    - 9 m dla budynku plebanii oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
    - 6 m dla budynków garażowych, gospodarczych i innych obiektów budowlanych;
- 5) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane, ceglane lub kamienne;
- 6) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 7) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 70 m;
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50%;
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1,2;
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 11) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
- 12) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 13) obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 14) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód

podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 16) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UP1 dopuszcza się umieszczanie reklam,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 17) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług publicznych, obiektów kultu religijnego,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług komercyjnych;
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 18) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę kablowej sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna o mocy nie przekraczającej 50 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;

25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 50 kW.

**§ 12. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US1**, **US2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - usługi związane ze sportem i rekreacją rozumiane, jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: place gier i zabaw, boiska wraz z niezbędną infrastrukturą,

2) uzupełniające:

a) obiekty budowlane związane z przeznaczeniem podstawowym terenu (np.: szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, toalety, sceny, wiaty rekreacyjne);

b) obiekty budowlane - kontenerowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,

c) parkingi terenowe,

d) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;

2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie głównych połaci, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $38^{\circ}$  -  $45^{\circ}$ ,

b) dopuszcza się odstępstwo w przypadku lokalizacji obiektów kontenerowych od wymogów określonych w lit. a,

c) dopuszcza się stosowanie lukarn, okien połaciowych;

3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m;

4) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:

a) 40 m na terenie US1,

b) 20 m na terenie US2;

5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 10%;

6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,1;

7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0;

8) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 60%

9) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,

b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 2000 m<sup>2</sup>,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją  $15^{\circ}$ .

10) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

11) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- 12) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) dopuszcza się umieszczania reklam,
  - c) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe;
- 13) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników obiektu sportowego;
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 14) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę kablowej sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obiektów,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna i łącznej mocy nie przekraczającej 40 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 18) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 21) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna, pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 40 kW.

**§ 13. 1. Wyznacza się tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **R1** do **R39**, dla których obowiązuje przeznaczenie:



- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
- 2) uzupełniające:
  - a) ciekły wodne, zadrzewienia śródpolne, drogi transportu rolnego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z wyłączeniem obiektów wymagających konieczności uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
  - b) zabudowa zagrodowa, usługi agroturystyki na terenach oznaczonych symbolami: R16 do R39.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami R16 do R39;
  - 2) budynki zabudowy zagrodowej należy lokalizować w układzie wolno stojącym,
  - 3) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) na terenach oznaczonych symbolem R16, R25 do R37 należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 40°-50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym lub czarnym,
    - b) na terenach oznaczonych symbolem R17 do R24, R38, R39 należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 30°-50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym w kolorze czerwonym lub czarnym z zastrzeżeniem § 5 pkt 7 lit. b, g,
    - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a i b dla elementów budynków takich, jak przekrycia tarasów, werandy,
    - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla budynków o rozpiętości konstrukcji większej niż 15m, oraz na terenach oznaczonych symbolem od R21, R22 i R38 dla wiat na maszyny rolnicze
    - e) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połaciowych
  - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m; na terenie R38 wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11 m;
  - 6) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 25 m;
  - 7) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
  - 8) na terenach oznaczonych symbolem od R17 do R20 i od R25 do R39 obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane, ceglane lub kamienne;
  - 9) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych (z wyjątkiem wiat na maszyny rolnicze gdzie dopuszcza się konstrukcję blaszaną);
  - 10) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi 30%;
  - 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,5;
  - 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.01;
  - 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
  - 14) na terenach oznaczonych symbolem R21 i R38 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
  - 15) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako:

- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) obowiązuje zachowanie łąk, terenów podmokłych;
- 18) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych - nieużytków, spełniających warunki określone w odrębnych przepisach;
- 19) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) część terenów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy:
- a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 21) dopuszcza się lokalizację i prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
  - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 23) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 27) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,

- b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 29) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 30) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takie jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW.

**§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami RM1 do RM6, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa zagrodowa,
    - b) usługi agroturystyki;
  - 2) uzupełniające - urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolno stojącym,
  - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie głównych połąci i nachyleniu w przedziale 35°-50°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym z zastrzeżeniem pkt 7 lit. b, g,
    - b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy,
    - c) dopuszcza się stosowanie facjatek, lukarn i okien połąciowych;
  - 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; na terenie RM6 wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe
  - 5) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:
    - a) 20 m na terenach od RM1 do RM4,
    - b) 40 m na terenach RM5, RM6;
  - 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
  - 7) na terenach od RM1 do RM4 dopuszcza się sytuowanie silosów na tyłach zabudowy o wysokości nie przekraczającej 9 m;
  - 8) na terenie oznaczonym symbolem RM6 obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane, ceglane lub kamienne;
  - 9) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych budynków w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;

- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi:
  - a) 20% na terenach RM2, RM4 do RM6,
  - b) 30% na terenach RM1, RM3;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0,4 na terenach RM2, RM4 do RM6,
  - b) 0,6 na terenach RM1, RM3;
- 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 13) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 35% na terenach RM2, RM4 do RM6,
  - b) 20% na terenach RM1, RM3;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 3000 m<sup>2</sup>;
- 15) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 16) na terenach od RM1 do RM4 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
- 17) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 19) część terenu oznaczonego symbolem RM6 znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%);
- 20) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
  - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w usługach agroturystyki,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 21) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 22) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z wyłączeniem obiektów wymagających konieczności uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 28) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW.

**§ 15. 1. Wyznacza się tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **ZL1** do **ZL9**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - lasy,
- 2) uzupełniające – parkingi leśne, urządzenia turystyczne, urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) część terenów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 16. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **ZP1** do **ZP7**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zieleni urządzonej, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym, ogrody na terenach oznaczonych ZP1 do ZP6,
  - b) zieleni urządzonej w obszarze zabytkowego cmentarza na terenie oznaczonym symbolem ZP7;
- 2) uzupełniające:
  - a) obiekty małej architektury, sceny itp.

- b) place zabaw, terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem ZP7 obowiązują ograniczenia § 5 pkt 1 lit.a, pkt 3 lit.h;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem ZP1, ZP3 i ZP 5 - znajdujących się w granicach zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem, obowiązują ograniczenia § 5 pkt 7;
- 4) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych,
  - c) zakazuje się tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - d) obiekty, o których mowa w lit. a należy lokalizować w zależności od potrzeb, w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności
- 5) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 6) dopuszcza się lokalizację i prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 17. 1. Wyznacza się tereny zadrzewień śródpolnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZS1**, **ZS10**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne, składające się z rosnących w niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych,
- 2) uzupełniające – ciek wodny, sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 2) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych;
- 3) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) część terenów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 18. 1. Wyznacza się tereny urządzeń infrastruktury technicznej – zbiorniki przeciwpożarowe**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **W1** do **W3**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia zaopatrzenia w wodę, zbiornik przeciwpożarowy, przez co rozumie się obszar, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące ujmowaniu wody w celach przeciwpożarowych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się, w przypadku likwidacji zbiornika przeciwpożarowego, przeznaczenie terenów na cele usług sportu i rekreacji, plac zabaw.
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5%;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

**§ 19. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS1** do **WS5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: rowy melioracyjne, ciekły naturalne, kanały;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczególne:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

**§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **KDz1**, **KDz2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi zbiorcze w ciągu dróg powiatowych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 20m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 4) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wyznacza się odcinki dróg, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej;
- 7) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:
  - a) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

- b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
  - d) dla wydzielanych działek pod drogi dopuszcza się z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w lit. a-c.

**§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **KD11, KD12**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi lokalne w ciągu dróg gminnych w ramach, których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń;

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) 20 m na terenie KD11 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) 12 m na terenie KD12 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
- 4) obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych; w przypadku braku możliwości lokalizacji ścieżki rowerowej, wynikającego z bieżących uwarunkowań, w szczególności z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych – dopuszcza się realizację ciągów pieszo – rowerowych;
- 5) wyznacza się odcinki dróg, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej;
- 6) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:
  - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,



- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°,
- d) dla wydzielanych działek pod drogi dopuszcza się z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w lit. a-c.

**§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **KDd1** do **KDd4**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe w ramach, których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) 10 m na terenach KDd2, KDd4 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) 8 m na terenie KDd1 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - c) 6 m na terenie KDd3 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi lokalnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:
  - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
  - c) obowiązują ograniczenia określone w § 5 pkt 7 lit.m,
  - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - e) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°,
  - d) dla wydzielanych działek pod drogi dopuszcza się z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w lit. a-c.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDw1** do **KDw17**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji wewnętrznej o parametrach jak dla dróg dojazdowych w ramach, których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:

- a) 15 m na terenie oznaczonym symbolem KDw17 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) 12 m na terenach oznaczonych symbolem KDw1, KDw4 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - c) 10 m na terenach oznaczonych symbolem KDw2, KDw3, KDw5 do KDw16 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) wyznacza się odcinki dróg, na których należy zlokalizować szpalery zieleni wysokiej lub szpalery drzew o wysokości nieprzekraczającej 6 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 3) na terenie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDw4 obowiązuje urządzenie obustronnych chodników;
  - 4) na terenach oznaczonych symbolem KDw1 do KDw3, KDw5 do KDw17 dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika;
  - 5) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszcza się lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°,
    - d) dla wydzielanych działek pod drogi dopuszcza się z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w lit. a-c;
  - 8) część terenu oznaczonego symbolem KDw17 znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) część terenu oznaczonego symbolem KDw17 znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDr1** do **KDr10** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw wiejskich.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) 15 m na terenie oznaczonym symbolem KDr1, KDr9,
  - b) 12 m na terenie oznaczonym symbolem KDr7,
  - c) 10 m na terenach oznaczonych symbolem KDr2, KDr3, KDr4, KDr8, KDr10 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - d) 6 m na terenie oznaczonym symbolem KDr6,
  - e) 5 m na terenie oznaczonym symbolem KDr5;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż:

- a) 5 m od osi dróg KDr2 do KDr8, KDr10,
- b) 7,5 m od osi dróg KDr1 i KDr9;
- 4) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) część terenów zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy:
  - a) obszarów zagrożenia powodzią (Q0,2%),
  - b) obszarów narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 25. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kp1** do **Kp9**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) 8 m na terenie oznaczonym symbolem Kp2,
  - b) 5 m na terenach oznaczonych symbolem Kp3 do Kp9,
  - c) 4 m na terenie oznaczonym symbolem Kp1 oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie ciągu pieszego oznaczonego symbolem Kp5, Kp6, Kp7 jako dojazdu do posesji;
- 4) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny ciągów pieszych uznaje się za przestrzeń publiczną, dla których obowiązuje:
  - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - d) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
  - e) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 5) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°,
  - d) dla wydzielanych działek pod ciągi piesze dopuszcza się z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w lit. a-c.

## **§ 26.**

**1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **E1**, **E2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się stosowanie dachów płaskich lub dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3 lit. a, d;
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 8 m;
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 90%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi 1,5;
- 6) minimalna intensywność zabudowy terenu wynosi 0,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5%
- 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

**§ 27. 1. Wyznacza się teren obsługi komunikacji samochodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – parkingi terenowe,
  - 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, obiektów małej architektury, zieleni, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej;
  - 3) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren parkingu terenowego uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której obowiązuje:
    - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
    - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
    - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
    - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
  - 4) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
  - 5) część terenu znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), dla którego obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) część terenu znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

**Rozdział 3.**  
**Ustalenia końcowe**

§ 28. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 5%.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Miasta i Gminy Strzelin.

Przewodniczący Rady Miejskiej Strzelina:  
*I. Szalajko*



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/324/16

Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pławna - Trześnia”**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą.

**§ 2.** W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożone zostały 3 uwagi, które w części nie zostały uwzględnione:

- 1) uwaga dotycząca zapisów zaopatrzenia w energię elektryczną, nieuwzględniona w pkt 2, 3, 4, 5 i 10 uwagi;
- 2) częściowo nieuwzględniona uwaga dotycząca przeznaczenia fragmentu działki nr 94/6 pod poszerzenie istniejącej drogi (ul. Klonowej) w pasie 10 m – składający uwagę wyraża zgodę na poszerzenie w pasie 4 m;
- 3) częściowo nieuwzględniona uwaga dotycząca utrzymania projektowanego poszerzenia pod drogę (ul. Klonową) – jak w wyłożonym do publicznego wglądu rysunku planu.

**§ 3.** Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając w części uwagi, o których mowa w § 2 i jednocześnie skierował odrzucone w części uwagi do rozpatrzenia przez Radę Miejską.

**§ 4.** Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza, Rada Miejska postanawia:

- 1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt1. Postulowane zapisy w pkt 2, 5 i 10 uwagi wykraczają poza ustawowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz są uregulowane przepisami odrębnymi. Pkt 3 i 4 uwagi narusza uzyskane uzgodnienie DWKZ oraz wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w przypadku lokalizacji urządzeń na terenach rolnych;
- 2) odrzucić w części uwagę, o której mowa w § 2 pkt2. Ulica Klonowa obecnie jest wąska i kręta, natomiast przewidziana jest w planie jako droga lokalna rozprowadzająca ruch po osiedlu, której poszerzenie jest konieczne w celu zapewnienia właściwych parametrów drogi i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu mieszkańców. Postanawia się zmniejszyć szerokość pasa przewidzianego pod poszerzenie drogi na wysokości działki 94/6 do 5 m;
- 3) odrzucić w części uwagę, o której mowa w § 2 pkt3. Postanawia się zmniejszyć szerokość pasa przewidzianego pod poszerzenie drogi na wysokości działki 94/6 z 10 m do 5 m. Wówczas szerokość projektowanej drogi lokalnej na tym odcinku będzie wynosić około 13,5 m, która wystarczy do zapewnienia właściwych parametrów drogi i poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego.

**§ 5.** Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i Gminy Strzelin została załączona do dokumentacji formalno-prawnej planu.

**§ 6.** Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

## LISTA NIEUWZGLEDNIONYCH UWAG

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	nr działki której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1.08.2016	Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu pl. Powstańców w Śl. 20 53-314 Wrocław	uwagi do tekstu planu dotyczące zapisów zaopatrzenia w energię elektryczną; Nr pisma: TD/OWR/OMR/2016-07-25/0000008	w granicach obręb planu	Całość opracowania	-----	W części nie uwzględniono	Uwagę nie uwzględniono w pkt 2, 3, 4, 5 i 10 treści pisma TD/OWR/OMR/2016-07-25/0000008
2	29.07.2016	Józef Stupnicki	Nie wyraża zgody na poszerzenie istniejącej drogi (ul. Klonowej) w pasie o szerokości 10m. Na swobodny przejazd samochodów i maszyn rolniczych wystarczy pas o szerokości 4m	dz 94/6 AM2 obręb Pławna	KD12, MN33, MN34, MN35, KDw9	-----	W części nie uwzględniono	Ulica Klonowa obecnie jest wąska i kręta, natomiast przewidziana jest w planie jako droga lokalna rozprowadzająca ruch po osiedlu, której poszerzenie jest konieczne w celu zapewnienia właściwych parametrów drogi i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu mieszkańców. Postanawia się zmniejszyć szerokość pasa przewidzianego pod poszerzenie drogi na wysokości działki 94/6 do 5 m
3	1.08.2016	Sołtys i Rada Sołecka wraz z mieszkańcami wsi Pławnej (39 podpisów na liście mieszkańców)	Uwaga dotycząca utrzymania projektowanego poszerzenia pod drogę (ul. Klonową) – jak w wyłożonym do publicznego wglądu rysunku planu. Poszerzenie jest potrzebne ze względu na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców. Na wysokości działki nr 94/6 większe poszerzenie jest potrzebne ze względu na łuk drogi, który zbliża się do budynków i ogrodzeń.	dz 94/6 AM2 obręb Pławna	KD12	-----	W części nie uwzględniono	Postanawia się zmniejszyć szerokość pasa przewidzianego pod poszerzenie drogi na wysokości działki 94/6 z 10m do 5m. Wówczas łączna szerokość projektowanej drogi lokalnej na tym odcinku będzie wynosić około 13,5m, która wystarczy do zapewnienia właściwych parametrów drogi i poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszego i kołowego



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/324/16

Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Miejska rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pławna-Trześnia”, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg gminnych publicznych.

**§ 2. 1.** Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji o których mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy;
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Kredyty bankowe;
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin