



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 marca 2017 r.

Poz. 1018

UCHWAŁA NR XXX/172/17 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 15 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 j. t.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), a także w związku z uchwałą Nr XXVIII/207/13 Rady Gminy Żórawina z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żórawina” przyjętego uchwałą nr XXXVI/286/2014 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r.

Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, stanowiący część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina w skali 1:10000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia 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.

§ 2. 1. Ustaleniami rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole terenów, na które składają się z oznaczenia cyfrowe i literowe, oznaczające odpowiednio numer porządkowy i podstawowe przeznaczenie terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej.
- 5) granica strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych tożsama z granicą obszaru objętego planem.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Żórawina, o ile z treści nie wynika inaczej;
- 2) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 j. t. z późn. zm.);
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0° do 10°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 j. t. z późn. zm.);
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę, o której nowa w przepisach związanych z prawem budowlanym;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszary o tożsamym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć główne użytkowanie nieruchomości, które powinno przeważać na danym terenie; w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w jego granicach;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy użytkowanie nieruchomości, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe w granicach terenu, z zastrzeżeniem, iż obowiązują dla niego takie same ustalenia szczegółowe, w szczególności wskaźniki zagospodarowania terenu, jak dla przeznaczenia podstawowego;
- 10) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych położonych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej położonej w granicach wyznaczonego w planie terenu;
- 11) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej – jest to wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych, położonych w granicach działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej, położonej w granicach wyznaczonego w planie terenu;
- 12) intensywności zabudowy – należy rozumieć minimalną i maksymalną intensywność zabudowy zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy;
- 13) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) w przypadku obiektów budowlanych niebędących budynkami – wyłącznie określoną w ustaleniach szczegółowych wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższej położonej punktu,
 - b) w przypadku budynków – wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą dwóch, łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej liczby kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku;
- 14) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu lub określone ustaleniami w tekście uchwały, poza które nie mogą być wysunięte naziemne fasady i elewacje budynków, z wyłączeniem: schodów, ramp wejściowych, werand i podcieni, wykuszy, balkonów, loggii, ryzalitów, gzymsów oraz ocieplenia wraz z tynkiem wykonanych na istniejących budynkach wystających poza obrys tej linii zgodnie z warunkami technicznymi oraz obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych, obiektów dozoru posesji, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych urządzeń i obiektów technicznych;
- 15) przynależnym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego następujące elementy zagospodarowania:

- a) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe, w tym drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
 - b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu,
 - c) zieleni wysoką, średnią i niską, w tym ogrody przydomowe, a także zieleni towarzyszącą obiektom budowlanym i budowlom oraz zieleni izolacyjną,
 - d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, obiekty małej architektury, zadaszenia, pergole, tarasy,
 - e) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
 - f) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną;
- 16) elementach systemu identyfikacji gminnej – należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: drogowskazy, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;
- 17) krótkoterminowym wydarzeniu – wydarzenie mające charakter publiczny związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenia sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze nietrwające dłużej niż 14 dni;
- 18) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
- a) tereny dróg, w tym ulice, place, ścieżki piesze i rowerowe,
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej urządzonej, takie jak parki, tereny sportowo – rekreacyjne otwarte,
 - c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie dojazdów, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,
 - d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;
- 19) sięgaczu dojazdowym – należy przez to rozumieć nieprzelotową drogę wewnętrzną, zakończoną placem umożliwiającym zawracanie samochodów, stanowiącą dostęp do działki budowlanej lub działek budowlanych;
- 20) układzie kalenicowym lub szczytowym – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynku, w którym jego kalenica ustawiona jest prostopadłe lub równoległe do wskazanego w ustaleniach planu elementu, takiego jak droga lub linia zabudowy, z dopuszczeniem odchylenia o $\pm 5^\circ$;
- 21) zabudowie szeregowej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami (segmentami) mieszkalnymi jednorodzinnymi, których wewnętrzne ściany zewnętrzne przylegają w całości lub w części do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację, z zastrzeżeniem, iż trzy ściany budynków (segmentów) skrajnych są usytuowane swobodnie.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji – zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. 1. W planie wyszczególniono następujące przeznaczenia terenów i działek:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – MNU;
- 3) tereny zabudowy usługowej – UU;
- 4) tereny zabudowy usług hotelarskich – UM;
- 5) tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US;

- 6) tereny rolne – R;
- 7) tereny zieleni parkowej – ZP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej – IT;
- 9) tereny dróg publicznych klasy autostrada – KDA;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalna – KDL;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowa – KDD.

2. Dla każdego terenu, wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających, w Rozdziale 7 niniejszej uchwały ustala się przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczalne, sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom nakazy, zakazy i dopuszczenia.

3. Na każdym terenie zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

4. Każdorazowo w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi może zaistnieć wyprzedzająco przynależne zagospodarowanie terenu, odpowiednie do przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. W planie, z uwagi na ochronę ład przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania,
- 2) dla zabudowy istniejącej na działce budowlanej:
 - a) w przypadku odbudowy w rzucie istniejącym dopuszcza się odstępstwo od ustalonych parametrów i wskaźników, z zachowaniem parametrów i wskaźników budynku istniejącego,
 - b) w przypadku rozbudowy przy przekroczeniu w stanie istniejącym parametru powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy lub procentu powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynków o 10% na polepszenie warunków technicznych, to jest na przykład na dobudowę wind, schodów, ganków, łazienek, pomieszczeń gospodarczych,
 - c) dopuszcza się podniesienie standardu zagospodarowania oraz zmianę sposobu użytkowania w ramach tej samej funkcji, niezależnie od przeznaczenia podstawowego,
 - d) w przypadku zmiany sposobu użytkowania obowiązuje nakaz zagwarantowania minimum 1 miejsca postojowego, niezależnie od przeznaczenia podstawowego;
- 3) w terenach, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni, a w przypadku braku krawędzi jezdni, nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny dróg;
- 4) w istniejących budynkach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza na poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z zachowaniem przepisów związanych z prawem budowlanym;
- 5) zakaz realizacji wiatraków i farm wiatrowych;
- 6) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne na elewacjach od strony przestrzeni publicznych;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych z metalu i tworzyw sztucznych, w tym sidingu, za wyjątkiem drobnych elementów wykończeniowych, takich jak rynny, obróbki dachowe, ramy okienne, skrzydła drzwiowe, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 6. 1. Na całym obszarze objętym planem, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 3R i 1KDA, mogą być realizowane elementy systemu identyfikacji gminnej.

2. Ustala się następujące warunki dla realizacji reklam:

- 1) zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami:
 - a) zakaz umieszczania reklam na budynkach w strefie ochrony konserwatorskiej,
 - b) zakaz zasłaniania nośnikami reklamowymi całości lub przeważających powierzchni elewacji budynków,
 - c) zakaz lokalizacji wszelkich reklam skierowanych do uczestników ruchu autostrady A4 oraz w terenach oznaczonych symbolem 3R i 1KDA;
- 2) ustalenia pkt. 1 nie obowiązują w stosunku do reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami oraz reklam istniejących.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Z uwagi na ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć i rozbudowy istniejących przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem terenów o symbolu przeznaczenia R oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastrukturą telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu;
- 2) dla niewymienionych w pkt. 1 przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu dopuszcza się działania o charakterze remontu lub zmiany technologii na mniej uciążliwą dla środowiska;
- 3) zakaz wprowadzania funkcji związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów, za wyjątkiem krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane lub przeznaczane do wykorzystania w ich granicach.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych paliw ekologicznych, o niskiej zawartości związków siarki i popiołu oraz technologii gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń w powietrzu oraz w gazach wylotowych.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) ochronie przed hałasem podlegają tereny, nieruchomości i działki przeznaczone pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do której należą tereny oznaczone symbolami MN,
 - b) zabudowę mieszkaniowo – usługową, do której należą tereny oznaczone symbolem MNU,
 - c) zabudowę zamieszkania zbiorowego, do której należą tereny oznaczone symbolem UM,
 - d) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, do których należą tereny oznaczone symbolem US;
- 2) dla zabudowy wymienionej w punkcie 1 obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zdefiniowane w przepisach związanych z ochroną środowiska;
- 3) w terenach, w których występują poziomy hałasu większe niż określone w przepisach związanych z ochroną środowiska, dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, z zastrzeżeniem nakazu zastosowania rozwiązań zapewniających spełnienie standardów środowiska;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów wynikających z obowiązujących przepisów związanych z ochroną środowiska.

4. W zakresie ochrony gleby i wód podziemnych ustala się zakaz odprowadzania do gruntu nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej.

5. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego.

6. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych, pomniki historii oraz parki kulturowe.

2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi,
- 2) zadrzewienie dawnego folwarku i zagajnik.

3. W strefie ochrony konserwatorskiej, wymienionej w ust. 2, obowiązują:

- 1) nakazy:
 - a) dostosowania nowej i przebudowywanej zabudowy w zakresie jej lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału, do historycznie ukształtowanych: kompozycji przestrzenno - architektonicznej i zabudowy miejscowości,
 - b) kształtowania bryły budynków na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów, takich jak ganki, garaże,
 - c) budowy ogrodzeń murowanych, z elementami drewna, metaloplastyki, o wysokości nieprzekraczającej 1,6 m, z zakazem realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych,
 - d) zachowania starodrzewu, a w przypadku wymiany chorego lub wymierającego na nowy, nasadzenie tych samych gatunków,
 - e) zachowania układu przestrzennego, ze szczególnym uwzględnieniem przebiegu układu drogowego, cieków wodnych, usytuowania budynków względem drogi,
 - f) elewacje budynków – o kolorystyce w naturalnych tonacjach brązów, szarości i beżu, w barwie własnej zastosowanych materiałów oraz w odcieniach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, niebieskiego i zielonego, ceglane lub tynkowane, z dopuszczeniem stosowania materiałów charakterystycznych dla miejscowej tradycji budowlanej,
 - g) dachy – dwuspadowe, z dopuszczeniem dachów wielospadowych na budynkach o rzutach w kształcie litery U, T, L, o połaciach nachylonych symetryczne, o kątach od 38° do 45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglącym, matowym, za wyjątkiem obiektów istniejących o inaczej ukształtowanej bryle dachu, dla których dopuszcza się utrzymanie historycznie właściwej formy dachu i materiału pokrycia,
 - h) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9 m, przy czym druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe, z dopuszczeniem realizacji budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych o wysokości do 11 m,
- 2) zakaz realizacji nowej zabudowy o wysokości większej niż wysokość zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy historycznej,
- 3) dopuszczenie rozbudowy, z nakazem nawiązania w części dobudowywanej do istniejącej części obiektu i miejscowej tradycji architektonicznej, z uwzględnieniem gabarytów budynków, sposobu kształtowania bryły budynku, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego.

4. Wskazuje się stanowiska archeologiczne:

nr Karty Ewidencyjnej Stanowiska Archeologicznego	numer obszaru AZP	numer stanowiska na obszarze	miejsowość	numer stanowiska w miejscowości	typ stanowiska	chronologia
832927	83-29	27	Krajków	1	cmentarzysko ciałopalne	epoka brązu
832928	83-29	28	Krajków	2	nieokreślone	nieokreślona

832929	83-29	29	Krajków	3	nieokreślone	nieokreślona
--------	-------	----	---------	---	--------------	--------------

5. W obrębie stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na całym terenie objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Nie wskazuje się obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

- 1) tereny oznaczone w planie symbolem US;
- 2) tereny dróg publicznych o symbolach KDL, KDD.

2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów wymienionych w ust. 1 oraz ponadto:

- 1) nakazuje się zapewnienie dostępności dla osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, związanych z wyposażeniem terenów publicznych oraz elementów systemu identyfikacji gminnej;
- 3) dopuszcza się nośniki reklamy czasowej, służące informowaniu o okazjonalnych imprezach kulturalnych i sportowych, z zastrzeżeniem ustaleń §6.
- 4) dopuszcza się lokalizację namiotów, wiat handlowo-usługowych, wiat gastronomicznych i kiosków wyłącznie w okresach związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami
- 5) dopuszcza się lokalizowanie zieleni wyłącznie w formie szpalerów,
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych podziemnych lub w formie naziemnej na granicy pomiędzy terenami przestrzeni publicznej a terenami o innych przeznaczeniach.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów

§ 10. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolach : 1.MN ÷ 5.MN;

2. Dla wymienionych w ust. 1 terenów ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa, zabudowa usług publicznych,
- 3) nakazy:
 - a) wysokości zabudowy:
 - dla terenu 1.MN – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 11 m,
 - dla terenów 2.MN ÷ 5.MN – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) kolorystyka i materiały elewacyjne:
 - dla terenu 1.MN – tynkowane, wykonane z cegły, kamienia, drewna, szkła, o kolorystyce w naturalnych tonacjach brązów, szarości i beżu, w barwie własnej zastosowanych materiałów oraz w odcieniach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, niebieskiego i zielonego,
 - dla terenów 2.MN ÷ 5.MN – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - c) dachy budynków:

- dla terenu 1.MN – dwuspadowe lub wielospadowe, o połaciach nachylonych symetrycznie, o kątach od 30° do 45°, z pokryciem w kolorach neutralnych, tj. w odcieniach czerwieni, pomarańcza, brązu, szarości i w naturalnych kolorach zastosowanych materiałów, wykonanych z dachówki, blachy płaskiej, blachy dachówkowej, gontu i materiałów bitumicznych,
 - dla terenów 2.MN ÷ 5.MN – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- d) usytuowanie budynków – w układzie szczytowym lub kalenicowym w stosunku do przylegających do terenu dróg publicznych,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
- f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
- h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,
- i) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- dla przeznaczenia podstawowego - minimum 1 miejsce do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego, w tym miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi powinna wynikać z obowiązujących przepisów o drogach publicznych,,
 - dla przeznaczenia dopuszczonego - minimum 1 miejsce do parkowania dla każdego rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowych podstawowych, w tym miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi powinna wynikać z obowiązujących przepisów o drogach publicznych,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 500m²;
- 4) zakazy:
- a) realizacji obiektów działalności związanych z obsługą samochodów oraz innych obiektów usług produkcyjnych i usług przemysłowych,
 - b) realizacji na działce garaży lub miejsc parkingowych o powierzchni większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi,
 - c) realizacji zabudowy szeregowej;
- 5) dopuszczenia:
- a) realizacji zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego w samodzielnych obiektach,
 - b) utrzymania, odbudowy i rozbudowy istniejących obiektów o wysokości większej niż ustalona w planie z dopuszczeniem zachowania, w tym również w części dobudowywanej, istniejącej wysokości budynku,
 - c) utrzymania, odbudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy wielorodzinnej i zagrodowej, z zachowaniem parametrów przeznaczenia podstawowego,
- § 11. 1.** Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolach 1.MNU ÷ 4.MNU.
2. Dla wymienionych w ust. 1 terenów ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa na wydzielonych działkach, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakazy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla terenów 1.MNU, 2.MNU – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - dla terenów 3.MNU, 4.MNU – do 2 kondygnacji nadziemnych i do 11 m,

b) kolorystyka i materiały elewacyjne:

- dla terenów 1.MNU, 2.MNU – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- dla terenów 3.MNU, 4.MNU – tynkowane, wykonane z cegły, kamienia, drewna, szkła, o kolorystyce w naturalnych tonacjach brązów, szarości i beżu, w barwie własnej zastosowanych materiałów oraz w odcieniach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, niebieskiego i zielonego,

c) geometria dachów:

- dla terenów 1.MNU, 2.MNU – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- dla terenów 3.MNU, 4.MNU – dwuspadowe lub wielospadowe, o połaciach nachylonych symetrycznie, o kątach od 30° do 45°, z pokryciem w kolorach neutralnych, tj. w odcieniach czerwieni, pomarańcza, brązu, szarości i w naturalnych kolorach zastosowanych materiałów, wykonanych z dachówki, blachy płaskiej, blachy dachówkowej, gontu i materiałów bitumicznych,

d) usytuowanie budynków – w układzie szczytowym lub kalenicowym w odniesieniu do wyznaczonych w danym terenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6,

i) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- dla przeznaczenia mieszkaniowego - minimum 1 miejsce do parkowania dla 1 lokalu mieszkalnego, w tym miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi powinna wynikać z obowiązujących przepisów o drogach publicznych,
- dla przeznaczenia usługowego - minimum 1 miejsce do parkowania dla każdego rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowych podstawowych, w tym miejsca przeznaczonego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi powinna wynikać z obowiązujących przepisów o drogach publicznych,

j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m²;

3) zakazy:

- a) realizacji obiektów działalności związanych z obsługą samochodów oraz innych obiektów usług produkcyjnych i usług przemysłowych,
- b) realizacji na działce garaży lub stanowisk parkingowych o powierzchni większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi,
- c) realizacji zabudowy szeregowej;

4) dopuszczenie utrzymania, odbudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej z zachowaniem parametrów przeznaczenia podstawowego.

§ 12. 1. Na rysunku planu wyznacza się teren o symbolu 1.UU.

2. Dla wymienionego w ust. 1 terenu ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa, taka jak obiekty handlu detalicznego, gastronomia, usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie, rzemiosło, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) nakazy:

- a) wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
- b) elewacje budynków – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,

- c) dachy – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) usytuowanie budynków – w układzie szczytowym lub kalenicowym w stosunku do drogi 1.KDL,
 - e) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - i) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce do parkowania dla każdego rozpoczętych 50 m² powierzchni użytkowych, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi powinna wynikać z obowiązujących przepisów o drogach publicznych,;
- 3) zakazy:
- a) zabudowy obiektami handlowymi, których powierzchnia sprzedaży przekracza powierzchnię określoną w ustawie,
 - b) realizacji składów, wolnostojących obiektów magazynowych niepołączonych z budynkami usługowymi i obiektów handlu hurtowego.

§ 13. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolach 1.UM, 2.UM.

2. Dla wymienionych w ust. 1 terenów ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – usługi hotelarskie, takie jak hotele, motele, zajazdy, wraz z zapleczem gastronomicznym i rekreacyjnym oraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji, gastronomia;
- 3) nakazy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla terenu 1.UM – do 2 kondygnacji nadziemnych i 11 m,
 - dla terenu 2.UM – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) elewacje budynków:
 - dla terenu 1.UM – tynkowane, wykonane z cegły, kamienia, drewna, szkła, o kolorystyce w naturalnych tonacjach brązów, szarości i beżu, w barwie własnej zastosowanych materiałów oraz w odcieniach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, niebieskiego i zielonego,
 - dla terenu 2.UM – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - c) dachy:
 - dla terenu 1.UM – dwuspadowe lub wielospadowe, o połaciach nachylonych symetrycznie, o kątach od 30° do 45°, z pokryciem w kolorach neutralnych, tj. w odcieniach czerwieni, pomarańcza, brązu, szarości i w naturalnych kolorach zastosowanych materiałów, wykonanych z dachówki, blachy płaskiej, blachy dachówkowej, gontu i materiałów bitumicznych,
 - dla terenu 2.UM – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) usytuowanie budynków – w układzie szczytowym lub kalenicowym w stosunku do drogi 1.KDL,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - h) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

i) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce do parkowania dla każdego rozpoczętego 20 m² powierzchni użytkowych podstawowych, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi powinna wynikać z obowiązujących przepisów o drogach publicznych;

4) dopuszczenia:

- a) realizacji w ramach całego terenu zagospodarowania związanego z obsługą produkcji rolnej, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu jak dla podstawowego przeznaczenia terenu,
- b) utrzymania, odbudowy i rozbudowy istniejących obiektów o wysokości większej niż ustalona w planie z dopuszczeniem zachowania, w tym również w części dobudowywanej, istniejącej wysokości budynku.

§ 14. 1. Na rysunku planu wyznacza się teren o symbolu 1.US.

2. Dla wymienionego w ust. 1 terenu ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – usługi sportu i rekreacji wraz z zapleczem sportowym i gospodarczym oraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;

2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: gastronomia, administracja, handel detaliczny związany z przeznaczeniem podstawowym;

3) nakazy:

a) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych i do 9 m, przy czym druga kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe,

b) elewacje budynków – tynkowane, wykonane z cegły, kamienia, drewna, szkła, o kolorystyce w naturalnych tonacjach brązów, szarości i beżu, w barwie własnej zastosowanych materiałów oraz w odcieniach pastelowych, z wyłączeniem odcieni różu, fioleto, niebieskiego i zielonego,

c) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o połaciach nachylonych symetrycznie, o kątach od 30° do 45° lub płaskie, z pokryciem z dachówki, blachy płaskiej, blachy dachówkowej, gontu lub materiałów bitumicznych w kolorach neutralnych, tj. w odcieniach czerwieni, pomarańcza, brązu lub szarości, w układzie kalenicowym lub szczytowym w stosunku do przylegających do terenu dróg publicznych,

d) usytuowanie budynków – w układzie szczytowym lub kalenicowym w stosunku do drogi 1.KDD lub 2.KDD,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%,

g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

h) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,

i) liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - minimum 1 miejsce do parkowania, z zastrzeżeniem iż nakaz ten winien być zrealizowany w granicach działki budowlanej lub w jej bezpośrednim otoczeniu, to jest w zasięgu dojazdu do 100 m, z zastrzeżeniem, iż proporcja pomiędzy miejscami zaopatrzonymi w kartę parkingową a pozostałymi miejscami postojowymi powinna wynikać z obowiązujących przepisów o drogach publicznych,;

4) dopuszczenie lokalizowania przeznaczenia dopuszczonego w samodzielnych obiektach.

§ 15. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o symbolach 1.R, 2.R, 3R.

2. Dla wymienionych w ust. 1 terenów ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rolne;

2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

3) nakazy:

- a) wysokość zabudowy – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - b) elewacje budynków – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - c) dachy – zgodnie z ustaleniami rozdziału 5,
 - d) usytuowanie budynków – w układzie kalenicowym lub szczytowym w stosunku do drogi publicznej, oznaczonej w planie jako 1.KDL,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) zakaz:
- a) zabudowy za wyjątkiem zabudowy zagrodowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi w terenach oznaczonych symbolem 1.R, 2.R,
 - b) zabudowy w terenie oznaczonym symbolem 3R ;
- 5) dopuszczenia:
- a) wprowadzenia zagospodarowania w formie ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) lokalizowania urządzeń melioracyjnych,
 - c) infrastruktury technicznej, dróg do gruntów rolnych i leśnych.
- § 16. 1.** Na rysunku planu wyznacza się teren o symbolu 1.ZP.
2. Dla wymienionego w ust. 1 terenu ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren zieleni parkowej;
- 2) nakazy:
- a) ochrony i utrzymania istniejącej zieleni,
 - b) nasadzenia tych samych gatunków w przypadku wycinki wymierającego, chorującego lub zagrażającego bezpieczeństwu drzewostanu;
- 3) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury.
- § 17. 1.** Na rysunku planu wyznacza się teren o symbolu 1.IT.
2. Dla wymienionego w ust. 1 terenu ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny infrastruktury technicznej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakazy:
- a) wysokość zabudowy – do 1 kondygnacji i do 9 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości ze względów technologicznych maksymalnie do 50 m,
 - b) geometria dachów – dwuspadowe, o połaciach nachylonych symetrycznie, o kątach 38° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) zagwarantowania dojazdu dla obsługi technicznej.
- § 18. 1.** Dla terenu o symbolu KDA ustala się:
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny komunikacji dróg publicznych autostrad;

- 2) szerokość pasa drogowego dróg istniejących zgodnie z wynikającymi z granic własności liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu - dla drogi publicznej klasy autostrada, oznaczonej w planie symbolem 1.KDA – od 11 do 24 m,
- 3) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi;
 2. Dla terenów o symbolach KDL ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny komunikacji dróg publicznych lokalnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) nakazy:
 - a) szerokość pasa drogowego dróg istniejących zgodnie z wynikającymi z granic własności liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu - dla drogi publicznej klasy lokalna, oznaczonej w planie symbolem 1.KDL – od 7 do 20 m,
 - b) zachowania i ochrony, położonych w liniach rozgraniczających drogi, obiektów kultury materialnej, takich jak kapliczki i krzyże przydrożne;
 - 3) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach, w tym m.in.: wiat, zadaszeń i kiosków, lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 4) dopuszczenia:
 - a) lokalizacji budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,
 - b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) realizacja infrastruktury technicznej,
 - e) realizacja miejsc parkingowych wzdłuż dróg.
3. Dla terenów o symbolach KDD ustala się:
 - 1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) nakazy:
 - a) szerokość pasa drogowego dróg istniejących zgodnie z wynikającymi z granic własności liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu: dla dróg publicznych klasy dojazdowa, oznaczonych w planie symbolami 1.KDD od 9 m do 14 m, 3.KDD od 6 m do 10 m, 4.KDD od 7 m do 11 m,
 - b) szerokość pasa drogowego drogi publicznej klasy dojazdowa, oznaczonej w planie symbolem 2.KDD – 10 m, zgodnie z liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu,
 - c) zachowania i ochrony, położonych w liniach rozgraniczających drogi, obiektów kultury materialnej, takich jak kapliczki i krzyże przydrożne;
 - 3) zakaz nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach, w tym m.in.: wiat, zadaszeń i kiosków, lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej;
 - 4) dopuszczenia:
 - a) lokalizacji budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,
 - b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) realizacja infrastruktury technicznej,
 - e) realizacja miejsc parkingowych wzdłuż dróg.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

- § 19. 1. W obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
2. W obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie na mocy obowiązujących przepisów związanych z ochroną przyrody.
3. W obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
4. W obszarze objętym planem nie występują obszary udokumentowanych złóż.
5. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.
6. W obszarze objętym planem nie występują tereny zamknięte.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

- § 20. 1. Nowo wydzielane działki, powstałe w wyniku scalenia i podziału, winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontu i powierzchni odpowiednio minimum 16 m i minimum 500 m².
2. Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek winny być wyznaczane pod kątem prostym w stosunku do pasa drogowego drogi publicznej przylegającej do działki, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10°.
3. Dopuszcza się wyznaczanie granic działek równoległe do istniejących podziałów własnościowych, w sytuacji, gdy niepodlegające zmianom podziały działek położonych przy tej samej drodze publicznej i po tej samej stronie drogi są inne niż określone w ust. 2.
4. W obszarze działki budowlanej nie jest wymagane scalenie lub łączenie występujących w jej granicach działek, a w stosunku do granic wewnętrznych nie muszą być zachowane odległości od istniejącej i planowanej zabudowy, wynikające z obowiązujących przepisów związanych z prawem budowlanym.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

- § 21. 1. W granicach stref wskazanych w planie występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń.
2. Ograniczenia te uwzględniono w planie w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych przeznaczeń parametrach tj.: nieprzekraczalnych liniach zabudowy, procencie terenów zabudowanych, procencie terenów biologicznie czynnych, wysokości zabudowy.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

- § 22. 1. Obszar objęty planem ma zagwarantowane powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę o nazwie Południowa, oznaczoną na rysunku planu 1.KDL.
2. Dla wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej – KDA, KDL, KDD obowiązują ustalenia zawarte w § 18.
- § 23. Dla działek budowlanych ustala się pełne bilansowanie potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych, z zastrzeżeniem dopuszczeń w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 7.
- § 24. 1. Poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi do działek budowlanych można wydzielić drogi wewnętrzne.
2. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo realizowanej drogi wewnętrznej nie może być mniejsza niż 5 m.
3. Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających nowo realizowanych dróg wewnętrznych w formie sięgaczy dojazdowych:

- 1) o długości do 50 m – 5 m;
- 2) o długości powyżej 50 m – 8 m.

4. Nowo realizowane sięgacze dojazdowe muszą zapewniać dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 25. 1. W planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, to jest sieci, obiektów technologicznych i inżynierskich oraz urządzeń i instalacji, dla których nie wyznaczono samodzielnych terenów.

2. Dla modernizacji, rozbudowy i budowy wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

1) nakazy:

- a) zachowania wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci, stref ochronnych, stref obsługi technicznej, stref kontrolowanych o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych,
- b) realizacji przebudowy systemów infrastruktury technicznej wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej,
- c) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące odcinki infrastruktury, z dopuszczeniem powiązań nowymi odcinkami;

2) dopuszczenia:

- a) utrzymania i rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg o symbolach KDL, KDD i w drogach wewnętrznych,
 - b) utrzymania istniejących i rozbudowy oraz realizacji nowych elementów infrastruktury technicznej poza terenami o których mowa w lit. a, z zastrzeżeniem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu,
 - c) wydzielania niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu,
 - d) przebudowy w przypadkach kolizji z nową zabudową;
- 3) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które są określone lub wynikają z tekstu uchwały, a które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco, zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

§ 26. 1. Dla sieci elektroenergetycznych:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i remonty systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców, w tym oświetlenia dróg;
- 2) dopuszcza się rozbudowę podziemnych linii kablowych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz ich rozbudowy i budowy poza strefą ochrony konserwatorskiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w formie obiektów wolnostojących lub wydzielonych pomieszczeń, zlokalizowanych w obiektach o innych przeznaczeniach;
- 4) zakazuje się realizacji napowietrznych linii energetycznych w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.

§ 27. Dla sieci wodociągowej ustala się:

- 1) rozbudowę systemu wodociągów, w tym w pierwszym rzędzie zapewnienie zapotrzebowania na wodę dla celów bytowo – komunalnych z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń wodociągowych;

2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości wynikającej z przepisów przeciwpożarowych.

§ 28. Dla sieci kanalizacyjnej ustala się:

1) nakazy:

- a) odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do projektowanego systemu sieci i urządzeń kanalizacyjnych,
- b) realizowania dla nowych lub przebudowywanych obiektów i budowli uzbrojenia terenu w zakresie gospodarki wodno – ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych,
- c) odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych z ulic publicznych, a także z parkingów, placów manewrowych i magazynowo-składowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska;

2) zakazy:

- a) budowy nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków oraz zbiorników bezodpływowych z zastrzeżeniem, iż w przypadku braku możliwości technicznych lub ekonomicznych wykonania przyłącza kanalizacyjnego dopuszcza się wyłącznie zbiorniki bezodpływowe,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód,
- 3) do czasu realizacji projektowanego systemu sieci i urządzeń kanalizacyjnych dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia zaopatrzenia obiektów w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem urządzeń i technologii, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 2) dopuszczenie stosowania ekologicznych systemów grzewczych, wykorzystujących m.in. energię elektryczną, olej, gaz, oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna i energia geotermalna o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

§ 30. Dla sieci telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejącej i rozbudowanej sieci i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz realizacji napowietrznych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) dopuszczenia:
 - a) lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej, w tym urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w miejscach nieekspozowanych w granicach działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, krajobrazowych i przyrodniczych,
 - b) lokalizacji nowych systemów i instalacji radiokomunikacyjnych, w tym telefonii komórkowej, z zastrzeżeniem zamaskowania elementów systemu, takich jak anteny, urządzenia, bloki zasilania, przy czym poziom promieniowania elektromagnetycznego od instalacji radiokomunikacyjnych nie może przekraczać wartości normatywnych dla miejsc stałego przebywania ludzi,
 - c) utrzymania istniejących i lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych na działkach i obiektach, na których w dniu wejścia w życie planu urządzenia takie się znajdowały.

§ 31. Dla sieci innych, takich jak telewizja kablowa, alarmowa, internetowa ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia sieci napowietrznych w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 2) dopuszczenie utrzymania i rozbudowy istniejących oraz budowy nowych sieci.

§ 32. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz przetwarzania, składowania oraz skupu złomu i innych surowców wtórnych;
- 2) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane lub przeznaczone do wykorzystania w ich granicach.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 33. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy;
- 2) obiektów tymczasowych, takich jak namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami;
- 3) wiat oraz obiektów stróżówek na parkingach strzeżonych;
- 4) sezonowych ogródków gastronomicznych.

Rozdział 14.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 34. Ustala się stawkę opłat od wzrostu wartości wszystkich nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 15%.

Rozdział 15.

Ustalenia końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy:

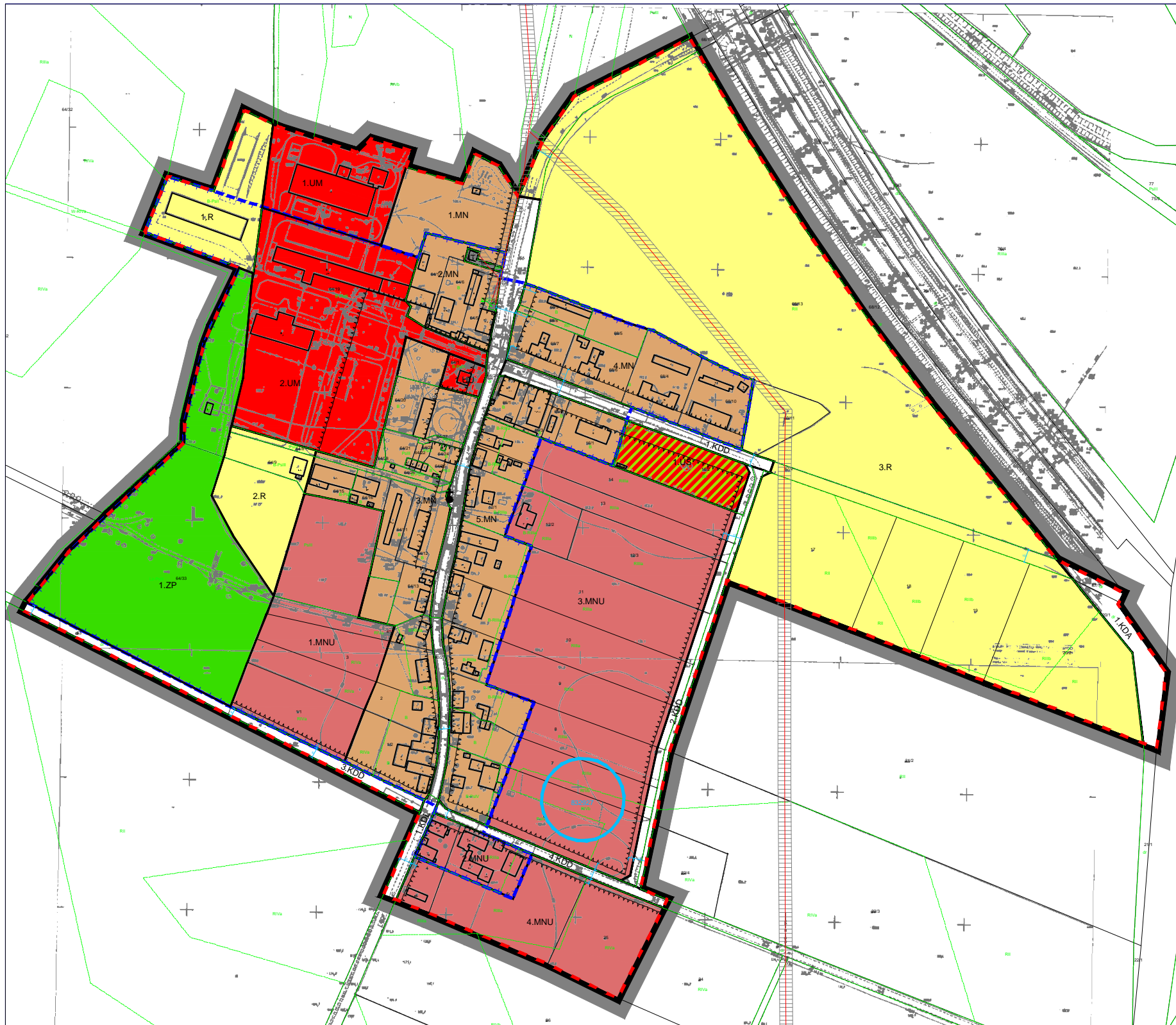
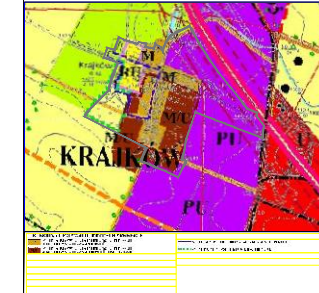
S. Juzyszyn

MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KRAJKÓW

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY
NR XXX/172/2017
RADY GMINY ZÓRAWINA
Z DNIA 15 LUTEGO 2017 R.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZÓRAWINA:



LEGENDA:

INFORMACJE :

- GRANICA OBRZĘDU OBIĘTEGO PLANEM
- LINE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - 20KV
- STREFY TECHNICZNE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- WAPLACZKA PRZYRODZINA

USTALENIA PLANU:

- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOKROTNEJ
- MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNOKROTNEJ Z WYŁĄCZANIEM
- UU TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UM TERENY ZABUDOWY USŁUGI HOTELOWYCH
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- R TERENY ROLNE
- ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDA TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY AUTOBUDA
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNA
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWA
- MEPIEKRAKAZALNE LINE ZABUDOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I TOŻSAMOŚCI I GRANICA OBRZĘDU OBIĘTEGO PLANEM

Firma: PA. NOVA S.A.		ul. Dębowa 42, 50-100 Wrocław	
NIP: 780-000-0000		REGON: 141903044	
KRS: 0000362222		Sąd Rejonowy dla M. St. Wrocław, XII KRS	
Miejscowość: Wrocław		Data: 01.02.2017 r.	
Autor: PA. NOVA S.A.		Projektant: PA. NOVA S.A.	
Wzrost: 1000		Skala: 1:1000	
Miejscowość: Wrocław		Data: 01.02.2017 r.	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/172/17

Rady Gminy Żórawina

z dnia 15 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) po zapoznaniu się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków Rada Gminy Żórawina postanawia co następuje:

1. Na obszarze objętym planem przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) budowę projektowanych dróg publicznych, ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdnich,
- b) zagospodarowanie terenów parkowych oraz terenów sportowo-rekreacyjnych,
- c) budowę sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje o których mowa w ust.1 będą finansowane z budżetu Gminy Żórawina, a także ze środków zewnętrznych.