



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 kwietnia 2019 r.

Poz. 2175

UCHWAŁA NR VII/36/19 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowojowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr X/46/15 Rady Gminy Żórawina z dnia 19 sierpnia 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowojowice, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina przyjętego uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowojowice zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak występowania takich terenów;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przez żadną ścianę budynku, przy czym budynki nie muszą być usytuowane na tej linii; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 1,5 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy istniejących budynków, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) **usługi jest to działalność taka jak:**
 - a) administracja - działalność instytucji administracji publicznej, usług pocztowych i łączności, wojska, policji, straży pożarnej;
 - b) finanse - działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratualnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno - rentowe;
 - c) gastronomia - działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych;
 - d) handel - działalność związana ze sprzedażą towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
 - e) obsługa firm - działalność związana z prowadzeniem interesów takich jak doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawienniczo – targowa, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, biura;
 - f) obsługa ludności – działalność związana z usługami dla ludności takimi jak krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego, zegarmistrzostwo, usługi związane z obsługą cmentarza;
 - g) kultura - działalność związana z prowadzeniem domu kultury, świetlicy wiejskiej, biblioteki, mediateki, centrum informacyjnego, klubu tematycznego, czytelní, galerii sztuki;
 - h) oświata - działalność związana z oświatą, taka jak przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponad gimnazjalne, nauka języków;
 - i) obsługa pojazdów – działalność związana z prowadzeniem stacji obsługi pojazdów i salonów sprzedaży, miejsc obsługi podróżnych, parkingów;
 - j) służba zdrowia – działalność związana z opieką zdrowotną i opieką społeczną, taka jak działalność praktyk lekarskich, gabinetów lekarskich, przychodni, żłobków, aptek, domów opieki,
 - k) stacja paliw – działalność związana z detaliczną sprzedażą paliwa, stacja obsługi, handel, detaliczny, mała gastronomia;

- l) turystyka - działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna;
- m) wypoczynek - działalność sportowa, rekreacyjna i rozrywkowa (w tym kluby fitness itp.), prowadzona w obiektach, a także parki rozrywki, tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne.

§ 4. 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) symbole określające przeznaczenie terenu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług – **M**,
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – **MN/U**,
 - e) teren usług – **U**,
 - f) teren produkcji i usług – **P/U**,
 - g) teren zabudowy zagrodowej – **RM**,
 - h) teren urządzeń elektroenergetycznych – **E**,
 - i) teren zieleni urządzonej – **ZP**,
 - j) teren lasu – **ZL**,
 - k) teren zieleni, zadrzewień – **ZN**,
 - l) teren rolniczy – **R**,
 - m) teren wód otwartych – **WS**,
 - n) teren drogi głównej – **KD-G**,
 - o) teren drogi lokalnej – **KD-L**,
 - p) teren drogi dojazdowej – **KD-D**,
 - q) teren ciągu pieszo-jezdnego – **KDPJ**,
 - r) teren drogi wewnętrznej – **KDW**,
 - s) teren drogi transportu rolnego – **KDR**;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz obszar wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica zabytkowego parku pałacowego;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczna z granicą obszaru objętego planem.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1. Ustala się zakaz stosowania dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

2. Ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, których wypełnienie stanowią betonowe elementy prefabrykowane, od strony linii rozgraniczającej tereny z drogami publicznymi.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach od 1MN do 7MN, 1MW, od 1M do 5M, od 1MN/U do 7MN/U, 1U, 2U oraz od 1RM do 12RM przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.

2. Ustala się, jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem od 1MN do 7MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem od 1M do 5M, od 1MN/U do 7MN/U, 1U, 2U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem od 1RM do 12RM, od 1R do 23R – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która jest równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, obejmującą obszar jak na rysunku planu.

2. Dla całego obszaru planu ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków.

3. Ustala się obszar zabytkowego parku pałacowego, obejmującą obszar jak na rysunku planu.

4. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje: wewnątrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy oraz kompozycje zieleni; zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania: np. mieszkaniowy, zagrodowy, siedliskowy;
- 5) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 6) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych materiałów;

- 7) nowe budynki winny być zakładane na rzucie prostokąta o licu tynkowanym lub klinkierowym, dwuspadowe dachy o symetrycznych połaciach dachu, kąt nachylenia 38° - 45°;
- 8) dla zabudowy wprowadza się zakaz stosowania elementów takich jak: tworzyw sztucznych, jako okładziny na elewacjach, balkony na wszystkich elewacjach, wsparcia kolumnowe;
- 9) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 10) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglastym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi;
- 12) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
- 13) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 14) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 15) umieszczanie wolno stojących tablic reklamowych i tablic reklamowych na elewacjach budynku jest bezwzględnie zabronione, dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji oraz innych elementów informacji wizualnych jak szyldy sklepów i zakładów;
- 16) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

5. W strefie, o której mowa w ust. 2 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla zabytkowego parku pałacowego, o którym mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
- 2) obszar winien pozostać założeniem zielonym, należy lokalizować tu funkcję rekreacyjną;
- 3) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 5) wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem odtworzenia nieistniejących historycznych obiektów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczno-archeologiczne;
- 6) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny park;
- 7) zakaz dalszych podziałów nieruchomości;
- 8) zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu;
- 9) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 11) zakaz umieszczania reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem;
- 12) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych.

7. Dla stanowisk archeologicznych nr:

- 1/235/84-29 AZP – osada-późne średniowiecze, ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze, pradzieje, kultura przeworska okres wpływów rzymskich późny, epoka brązu), osada-kultura KPL neolit;

- 2/236/84-29 AZP – ślad osadnictwa (*niekreślona, późne średniowiecze, pradzieje, kultura przeworska okres wpływów rzymskich późny, halsztat D, kultura łużycka epoka brązu III-IV, neolit, nieokreślona*);
- 3/237/84-29 AZP – ślad osadnictwa-*epoka brązu*,
- 4/238/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze, neolit*);
- 5/239/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze, wczesne średniowiecze, kultura łużycka nieokreślona, neolit*);
- 6/240/84-29 AZP – osada-*późne średniowiecze*, ślad osadnictwa-*wczesne średniowiecze*, osada-*kultura przeworska nieokreślona*;
- 7/241/84-29 AZP - ślad osadnictwa-*neolit*,
- 8/242/84-29 AZP – osada-*późne średniowiecze*, ślad osadnictwa (*wczesne średniowiecze, okres wpływów rzymskich, pradzieje*);
- 9/243/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*wczesne średniowiecze, halsztat*);
- 10/244/84-29 AZP – ślad osadnictwa-*okres lateński*,
- 11/245/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*neolit, neolit*);
- 12/246/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze XIV-XV*),
- 13/247/84-29 AZP - ślad osadnictwa-*nieokreślone*,
- 14/248/84-29 AZP - ślad osadnictwa-*pradzieje*,
- 15/249/84-29 AZP - ślad osadnictwa-*pradzieje*,
- 16/250/84-29 AZP – osada-*późne średniowiecze*,
- 17/251/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze, kultura przeworska okres wpływów rzymskich*);
- 18/252/84-29 AZP - ślad osadnictwa-*późne średniowiecze*, osada-*pradzieje*;
- 19/253/84-29 AZP - ślad osadnictwa-*późne średniowiecze*, osada (*wczesne średniowiecze, pradzieje, kultura przeworska okres wpływów rzymskich – OWL*);
- 20/264/84-29 AZP - ślad osadnictwa-*wczesne średniowiecze*, osada-*kultura łużycka nieokreślona*;
- 21/255/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze, wczesne średniowiecze, pradzieje*);
- 22/256/84-29 AZP - osada (*późne średniowiecze, pradzieje*);
- 23/257/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze, wczesne średniowiecze*), osada (*pradzieje, kultura przeworska późny okres wpływów rzymskich późny*), ślad osadnictwa-*KPL? neolit*;
- 24/258/84-29 AZP - osada (*późne średniowiecze, pradzieje*);
- 25/259/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze, wczesne średniowiecze*);
- 26/260/84-29 AZP – osada-*późne średniowiecze XIV-XV*, ślad osadnictwa (*średniowiecze XIII, kultura przeworska okres wpływów rzymskich – OWL*);
- 27/261/84-29 AZP - ślad osadnictwa (*późne średniowiecze, pradzieje*) oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, pokazane na rysunku planu:

- 1) park pałacowy (2 połowa XIX w.);
- 2) dom mieszkalny nr 14 (2 połowa XIX w.).

9. Dla obiektu budowlanego, o którym mowa w ust. 8, pkt 2 obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- 1) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) chronić zachowany układ i wystrój wnętrza oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 6) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linie elektroenergetyczne 20 kV:

- 1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m – po 5 m od osi linii, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) w strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii 20 kV.

2. Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych oraz zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 2) ustala się modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej,
- 2) ustala się zakaz budowy elektroenergetycznych linii napowietrznych niskiego napięcia,

3) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych,

4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz,

2) dopuszcza się budowę sieci rozdzielczej gazowej.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się dostawę energii cieplnej z indywidualnych źródeł energii lub ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie usług telekomunikacyjnych: rozbudowa lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg wewnętrznych oraz dróg transportu rolnego, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego.

2. Dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 8 m oraz place manewrowe na terenach od 1MN do 7MN oraz od 1MN/U do 7MN/U zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji obowiązują następujące ustalenia:

1) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 7MN, od 1M do 5M, od 1MN/U do 7MN/U oraz od 1RM do 12RM ustala się:

a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 lokal mieszkalny,

b) dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

2) ustala się dla zabudowy wielorodzinnej min. 1,2 stanowiska postojowego, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie;

3) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 1U zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 50 m² powierzchni użytkowej usług;

4) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 2U zapewnienie min. 1 miejsca postojowego na 200 m² powierzchni użytkowej usług;

5) ustala się na terenie oznaczonym symbolem 1P/U zapewnienie min 1 miejsca postojowego na 40 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i produkcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 7 zatrudnionych;

6) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach;

7) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:

1) na terenach od 1MN do 7MN, od 1M do 5M, od 1MN/U do 7MN/U:

- a) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
- b) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m²,
- c) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m,
- d) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 12 m,
- e) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w zakresie 70° – 110°;

2) na terenie 1MW:

- a) minimalną powierzchnię działki – 150 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 10 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w zakresie 70° – 110°;

3) na terenie 1U:

- a) minimalną powierzchnię działki – 1200 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 22 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w zakresie 70° – 110°;

4) na terenie 2U:

- a) minimalną powierzchnię działki – 700 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 18 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w zakresie 70° – 110°;

5) na terenie 1P/U:

- a) minimalną powierzchnię działki – 2000 m²,
- b) minimalną szerokość frontu działki - 30 m,
- c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w zakresie 70° – 110°.

4. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 3, za wyjątkiem terenów RM, ZP, ZL, ZN, R, WS obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 2 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 1 m;
- 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) dla terenu 1MN w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G i ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2MN w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G i ciągu pieszo-jezdnego 1KDPJ oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-D, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3MN w odległości min. 3 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi i 2KD-D, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4MN w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 3KD-D, jak na rysunku planu,
 - e) dla terenu 5MN w odległości max. 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości max. 6 m od linii rozgraniczających drogi 4KD-D, jak na rysunku planu,
 - f) dla terenu 6MN w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 4KD-D oraz w odległości min. 10 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L, jak na rysunku planu,
 - g) dla terenu 7MN w odległości min. 9 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości 5 m i 6 m od linii rozgraniczających drogi 4KDW, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,5 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe);
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 10 m;
- 4) dla budynków mieszkalnych w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) dla terenów 2MN, 3MN, 7MN zlokalizowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45° kryte matową dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 pkt 10;
 - b) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, zlokalizowanych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, naczółkowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48° kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub dachy płaskie; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy,
 - c) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 5) dla budynków garażowych i gospodarczych lub garażowo-gospodarczych ustala się:
- a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
 - b) dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkalny,
 - c) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 6 m,
 - d) dachy dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików lub dachy płaskie;
- 6) dla budynków istniejących niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 450 m²,

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,60;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzonej, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości max 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 11 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne (w tym 3 kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe);
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 11 m;
- 4) dla budynków mieszkalnych w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45° kryte matową dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 pkt 10;
 - b) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 5) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich lub garażowo-gospodarczych ustala się:
 - a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
 - b) dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
 - c) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 6 m,
 - d) dachy płaskie, dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików;
- 6) dla budynków istniejących niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej - 150 m²;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,30 do 2,50;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - do 70%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1M**, **2M**, **3M**, **4M**, **5M** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) zabudowa zagrodowa,

- c) usługi – administracja, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, kultura, oświata, obsługa pojazdów, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek;

2) uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe;
- 2) za zgodne z planem uważa się istniejącą zabudowę wielorodzinną;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1M w odległości max. 8,5 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2KD-D, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2M w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 2KD-D, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3M w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KDW, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4M w odległości max. 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G, w odległości max. 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 3KD-D, jak na rysunku planu,
 - e) dla terenu 5M w odległości max. 12 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości min. 3 m od linii rozgraniczających drogi 5KD-D, jak na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 8, nie może przekraczać 11 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne (w tym 3 kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe);
- 5) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 11 m;
- 6) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) dla terenów 1M, 2M, 4M, 5M zlokalizowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45° kryte matową dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy, z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 pkt 10;
 - b) dla terenów 1M, 3M, 4M zlokalizowanych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, naczółkowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48° kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub dachy płaskie; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy,
 - c) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 7) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 9;
- 8) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich lub garażowo-gospodarczych ustala się:
 - a) dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy, zabudowy zagrodowej lub usługowy,
 - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej dla budynków inwentarskich maksymalną wysokość do 11 m, dla pozostałych budynków maksymalną wysokość do 6 m,
 - c) dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików lub dachy płaskie;
- 9) dla budynków istniejących niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 450 m²;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,80;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - do 40%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) usługi:
 - administracja, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, kultura, oświata, obsługa pojazdów, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek,
 - stacja paliw na terenie 4MN/U;
- 2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa (dopuszcza się zachowanie i uzupełnienie zabudowy w istniejących gospodarstwach rolnych), zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się budynki mieszkaniowe, mieszkaniowo – usługowe i usługowe;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2MN/U w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-D oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 2KD-D, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3MN/U w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 2KD-D, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G, jak na rysunku planu,
 - e) dla terenu 5MN/U w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 3KD-D, jak na rysunku planu,
 - f) dla terenu 6MN/U bezpośrednio na linii rozgraniczającej drogi 1KD-G, w odległości max. 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości max. 8 m od linii rozgraniczających drogi 5KD-D, jak na rysunku planu,
 - g) dla terenu 7MN/U w odległości max. 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L, jak na rysunku planu;
- 3) ustala się maksymalną wysokość budynków:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U, 6MN/U, z zastrzeżeniem pkt 6, nie może przekraczać 11 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne (w tym 3 kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe),
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, z zastrzeżeniem pkt 6, nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe);
- 4) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 11 m;
- 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) dla terenów 1MN/U, 6MN/U, 7MN/U zlokalizowanych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45° kryte matową dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy, z zastrzeżeniem § 7, ust. 4, pkt 10,
 - b) dla terenów 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U zlokalizowanych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe, naczółkowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48° kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni lub dachy płaskie; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy i lukarny,
 - c) maksymalna szerokość lukarni i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 6) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich lub garażowo-gospodarczych ustala się:
- a) forma architektoniczna budynków garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
 - b) dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy lub usługowy,
 - c) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej, maksymalną wysokość do 6 m,
 - d) dwuspadowe lub naczółkowe o symetrycznie nachylonych połaciach dachu oraz kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 48°, pokryte dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarni i świetlików lub dachy płaskie;
- 7) dla budynków istniejących niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 450 m²;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,60;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - do 35%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi – kultura, gastronomia, turystyka, wypoczynek;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 5KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m (licząc od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu) i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne (w tym 2 kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe);
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 11 m;
- 4) obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48° kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrołapy;

- 5) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 6) dla budynków istniejących niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1200 m²;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,02 do 0,60;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi - administracja, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, kultura, oświata, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek;
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania funkcyjne,
 - b) zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia w odległości min. 7 m od linii rozgraniczających drogi 5KD-D oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi 4KDW, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne (w tym 3 kondygnacja wyłącznie jako poddasze użytkowe);
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 10 m;
- 4) obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48° kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy;
- 5) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 6) dla budynków istniejących niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 700 m²;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,20 do 0,40;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) produkcja,
 - b) usługi - administracja, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów;
- 2) uzupełniające:
 - a) obsługa rolnictwa,

b) zieleni urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości max. 8 m od linii rozgraniczających drogi 5KD-D, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 10 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 12 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 2000 m²;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,05 do 0,5;
- 3) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 50%;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1RM w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 1KDPI, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2RM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-D, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 2KD-D oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego 1KDPI, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3RM w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 2KD-D i 4KDR oraz terenu 4R, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4RM w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDW, jak na rysunku planu,
 - e) dla terenu 5RM w odległości max. 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW i 3KDW, jak na rysunku planu,
 - f) dla terenu 6RM w odległości 6 m od linii rozgraniczających 4KD-D i 3KDW, jak na rysunku planu,
 - g) dla terenu 7RM w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L, jak na rysunku planu,
 - h) dla terenu 8RM w odległości min. 9 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L, w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 6KD-D oraz w odległości max. 9 m od linii rozgraniczających drogi 4KDW, jak na rysunku planu,
 - i) dla terenu 9RM w odległości min. 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 6KD-D i 12KDR, jak na rysunku planu,
 - j) dla terenu 10RM w odległości 8 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 12KDR, jak na rysunku planu,

- k) dla terenu 11RM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 6KD-D oraz w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi 4KDW, jak na rysunku planu,
- l) dla terenu 12RM w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi 6KD-D i 12KDR, jak na rysunku planu;
- 2) budynki mieszkalne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 9,5 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 12,0 m;
- 5) dla budynków mieszkalnych w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) dla terenu 11RM zlokalizowanego w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 38° do 45° kryte matową dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy z zastrzeżeniem § 7 ust. 4 pkt 10;
 - b) dla terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM zlokalizowanych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu, dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48° kryte matową dachówką ceramiczną, cementową lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze odcieni czerwieni; dopuszcza się inne formy dachów na elementach takich jak: ganki, wiatrolapy;
- 6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 7) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich lub garażowo-gospodarczych ustala się:
 - a) dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
 - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej dla budynków inwentarskich maksymalną wysokość do 9 m, dla pozostałych budynków maksymalną wysokość do 6 m,
 - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików lub dachy płaskie;
- 8) dla budynków istniejących niespełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,05 do 0,5;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne – stacja transformatorowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 7,0 m;
- 2) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 10 m;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej do 1,0;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) usługi - wypoczynek;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: place zabaw, ścieżki rowerowe, ciągi piesze;
- 2) 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;
- 3) na terenie zabytkowego parku pałacowego obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 niniejszej uchwały.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min. 90% powierzchni działki budowlanej.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zagospodarowania związanego z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń, zadrzewienia;
- 2) uzupełniające: sady dla terenu 1ZN, 2ZN.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- a) dla terenu 1R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 1KDR, 2KDR, jak na rysunku planu,
 - b) dla terenu 2R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 1KDR, 2KDR, 3KDR, jak na rysunku planu,
 - c) dla terenu 3R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 2KD-D, 1KDR, 3KDR, jak na rysunku planu,
 - d) dla terenu 4R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 2KD-D, 4KDR, 5KDR, jak na rysunku planu,
 - e) dla terenu 5R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 1KDW, 5KDR, 6KDR, jak na rysunku planu,
 - f) dla terenu 6R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 5KDR, 6KDR, 7KDR, jak na rysunku planu,
 - g) dla terenu 7R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 5KDR, 6KDR, 7KDR, jak na rysunku planu,
 - h) dla terenu 8R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 8KDR, 9KDR, jak na rysunku planu,
 - i) dla terenu 9R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 9KDR, 10KDR, jak na rysunku planu,
 - j) dla terenu 10R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 9KDR, 10KDR, jak na rysunku planu,
 - k) dla terenu 11R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G, jak na rysunku planu,
 - l) dla terenu 12R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 9KDR, jak na rysunku planu,
 - m) dla terenu 13R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW, jak na rysunku planu,
 - n) dla terenu 14R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 2KDW, 9KDR, 11KDR, jak na rysunku planu,
 - o) dla terenu 15R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 11KDR, jak na rysunku planu,
 - p) dla terenu 16R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L, jak na rysunku planu,
 - q) dla terenu 17R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-G oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 15KDR, 16KDR, jak na rysunku planu,
 - r) dla terenu 18R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 13KDR, 15KDR, jak na rysunku planu,
 - s) dla terenu 19R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 12KDR, 13KDR, 14KDR, jak na rysunku planu,
 - t) dla terenu 20R w odległości 15 m od linii rozgraniczających drogi 1KD-L, jak na rysunku planu,
 - u) dla terenu 21R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 14KDR, jak na rysunku planu,
 - v) dla terenu 22R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 13KDR, 14KDR, jak na rysunku planu,
 - w) dla terenu 23R w odległości 10 m od linii rozgraniczających drogi 14KDR, jak na rysunku planu;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie może przekraczać 10,0 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 12,0 m;
- 5) obowiązują dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem od 35° do 48°;

- 6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30% szerokości dachu;
- 7) dla budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich lub garażowo-gospodarczych ustala się:
 - a) dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy,
 - b) w sytuacji formy wolnostojącej lub dobudowanej dla budynków inwentarskich maksymalną wysokość do 9 m, dla pozostałych budynków maksymalną wysokość do 6 m,
 - c) dachy o symetrycznie nachylonych połaciach dachu o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 8) należy chronić i utrzymywać istniejącą zieleń oraz układy zadrzewień śródpolnych;
- 9) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,4;
- 2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 30%;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS** ustala się następujące przeznaczenie: wody otwarte.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dopuszcza się lokalizację budowli hydrotechnicznych i przepustów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona wód wraz z obudową biologiczną;
- 3) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaleca się zachowanie pasa terenu o szerokości 10 m, wolnego od zabudowy, wzdłuż cieków oznaczonych symbolem 6WS, 7WS i 8WS porośniętych roślinnością drzewiastą i krzewiastą na terenach zabudowy zagrodowej RM.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-G** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga główna publiczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – od 9,0 m do 21,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) obowiązuje lokalizacja chodnika, oświetlenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację, miejsc postojowych, pasów zieleni przydrożnej, ścieżki rowerowej oraz elementów wyposażenia drogi i infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga lokalna publiczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 m do 24 m, jak na rysunku planu;
- 2) obowiązuje lokalizacja chodnika, oświetlenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przydrożnej, ścieżki rowerowej oraz elementów wyposażenia drogi i infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa publiczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1KD-D – 7,0 m, 2KD-D - od 7,0 m do 15,0 m, 3KD-D – min. 6,5 m, 4KD-D – od 7,0 m do 10,0 m, 5KD-D - od 7,0 m do 10,0 m, 6KD-D - od 7,0 m do 8,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) obowiązuje lokalizacja chodnika, oświetlenia;
- 3) dopuszcza się lokalizację, miejsc postojowych, pasów zieleni przydrożnej, ścieżki rowerowej oraz elementów wyposażenia drogi i infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPJ** ustala się przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 5 m do 6 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, pasów zieleni przydrożnej, ścieżki rowerowej oraz elementów wyposażenia drogi pieszo-jezdnej i infrastruktury technicznej.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1KDW - od 4,5 m do 6,0 m, 2KDW – od 4,5 m do 5 m, 3KDW – 4,5 m, 4KDW – od 4,5 m do 6,0 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację oświetlenia, pasów zieleni przydrożnej ścieżki rowerowej oraz elementów wyposażenia drogi i infrastruktury technicznej.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDR, 2KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR, 9KDR, 10KDR, 11KDR, 12KDR, 13KDR, 14KDR, 15KDR, 16KDR** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga transportu rolnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDR – od 4,5 m do 6,0 m, 2KDR – 6,0 m, 3KDR - od 4,5 m do 7,0 m, 4KDR – od 8,0 m do 12,0 m, 5KDR – od 5,0 m do 9,0 m, 6KDR – od 5,0 m do 6,0 m, 7KDR – 5,0 m, 8KDR - 5,0 m, 9KDR – od 4,5 m do 5,0 m, 10KDR – od 5,0 m do 6,0 m, 11KDR – 5,0 m, 12KDR – 5,0 m, 13KDR - od 5,0 m do 7,0 m, 14KDR – od 3,0 m do 5,0 m, 15KDR – od 5,0 m do 6,0 m, 16KDR – 5,0 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dopuszcza się urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

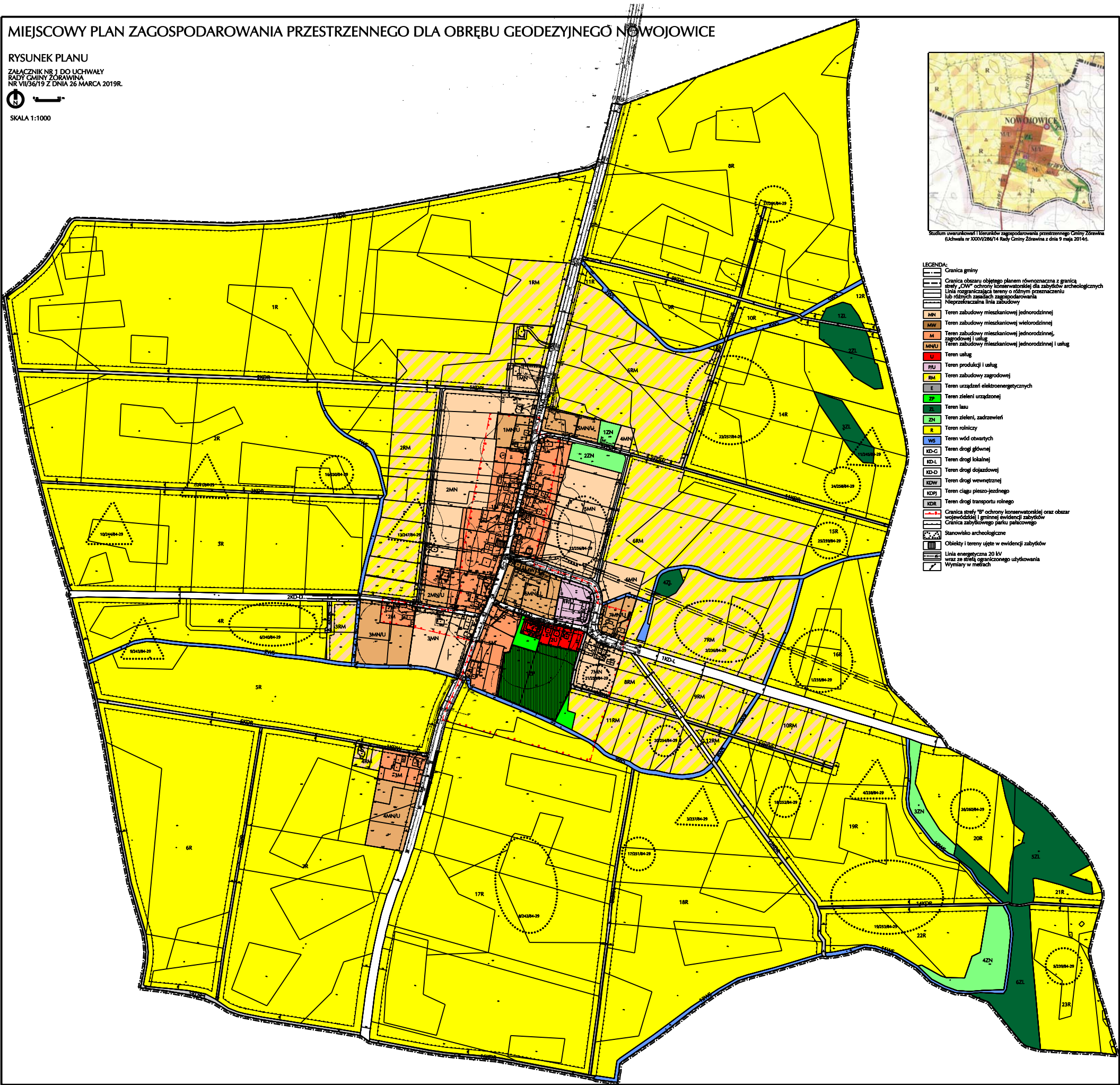
§ 32. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 15%.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
M. Duszyński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VII/36/19
Rady Gminy Żórawina
z dnia 26 marca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/36/19

Rady Gminy Żórawina

z dnia 26 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowojowice

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu:

1. Wnoszący uwagę: treść zanonimizowana na podstawie motywu 26 RODO.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 121/3.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1M - tereny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług, 1KD-D - droga dojazdowa publiczna.

3) Treść uwagi: (...) *W obecnym proponowanym projekcie poszerzenia drogi 146, wchodzi na zagospodarowaną działkę nr 121/3. Proponuję poszerzenia drogi w stronę dz. 121/2, której również jestem właścicielem.*

4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Ze względu na to, że działka nr 121/2 AM-1 jest użytkiem rolnym o klasie RII i nie ma możliwości przeznaczenia jej pod drogę klasy dojazdowej, nie uwzględnia się w/w uwagi. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 9, 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowojowice został sporządzony zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r. W projekcie tym działka nr 121/3, dla której wcześniej uzyskano zgodę na wyłączenie spod użytkowania rolniczego, została wskazana w zachodniej części do przeznaczenia na poszerzenie drogi 1KD-D.

Działka nr 121/2 obejmuje grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej i w celu przeznaczenia jej na cele inne niż rolne (poszerzenie drogi) niezbędne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.602.82.2017 z dnia 6 listopada 2017 r. oraz decyzją nr GZ.tr.602.82.1.2017 z dnia 26 marca 2018 r., Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze m.in. działki nr 121/2. Brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie pozwala na przeznaczenie działki nr 121/2 na cele zabudowy nierolniczej, w tym- na poszerzenie drogi.

2. Wnoszący uwagę: treść zanonimizowana na podstawie motywu 26 RODO.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 121/4.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 2MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1KD-D - droga dojazdowa publiczna.

3) Treść uwagi: (...) *Proszę o przeniesienie planowanego poszerzenia drogi nr 146 przebiegającej obok działki 121/4, na której znajduje się budynek mieszkalny w drugą stronę ponieważ według obecnych planów zabiera nam podjazd do domu oraz nachodzi na zbiornik bezodpływowy (szambo). Drogę można przesunąć w drugą stronę nie będzie wtedy kolidowała z zabudowaniami. (...).*

4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Zgodnie z rysunkiem planu, opracowanym na pozyskanym z Powiatowego Zakładu Katastralnego we Wrocławiu aktualnym podkładzie mapowym, linia rozgraniczająca drogi oznaczonej symbolem 1KD-D jest zlokalizowana w odległości 11 m od elewacji frontowej budynku zlokalizowanego na działce nr 121/4 oraz nie „nachodzi” na zbiornik bezodpływowy i przebiega w odległości ok. 3 m od jego granicy. Ze względu na to, że działka położona po zachodniej stronie działki nr 146 (po „drugiej stronie”) tj. działka nr 121/2 AM-1, jest użytkiem rolnym o klasie RII i nie ma możliwości przeznaczenia jej pod drogę klasy dojazdowej, a linie rozgraniczające drogi 1KD-D nie kolidują z lokalizacją zbiornika bezodpływowego na działce 121/4, nie uwzględnia się w/w uwagi. Proponowane w projekcie planu ustalenia są realizacją wymagań art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 9, 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Nowojowice został sporządzony zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., zmienioną uchwałą nr XXXVI/286/14 Rady Gminy Żórawina z dnia 9 maja 2014 r. W projekcie tym działka nr 121/4, dla której wcześniej uzyskano zgodę na wyłączenie spod użytkowania rolniczego, została wskazana w zachodniej części do przeznaczenia na poszerzenie drogi 1KD-D, a w pozostałej części - na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN.

Natomiast działka nr 121/2 obejmuje grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej i w celu przeznaczenia jej na cele inne niż rolne (poszerzenie drogi) niezbędne było wystąpienie do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze. Decyzją nr GZ.tr.602.82.2017 z dnia 6 listopada 2017 r. oraz decyzją nr GZ.tr.602.82.1.2017 z dnia 26 marca 2018 r., Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi odmówił wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze m.in. działki nr 121/2. Brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie pozwala na przeznaczenie działki nr 121/2 na cele zabudowy nierolniczej, w tym na poszerzenie drogi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/36/19

Rady Gminy Żórawina

z dnia 26 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania dla obrębu geodezyjnego Nowojowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg publicznych.

2. Realizacje zadań, o których mowa w ust. 1 prowadzić będą właściwe jednostki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

§ 2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.