

**UCHWAŁA NR XXIII.166.2013**  
**RADY GMINY DOMASZOWICE**

z dnia 23 maja 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21) w związku z uchwałą Nr XIV.96.2012 Rady Gminy Domaszowice z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Domaszowice, Rada Gminy Domaszowice uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.**

**Przepisy ogólne**

**Rozdział 1.**

**Zakres i przedmiot ustaleń planu**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszowice nie naruszają ustaleń, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Domaszowice, uchwalonego uchwałą Nr III/11/10 Rady Gminy Domaszowice z dnia 28 grudnia 2010 r.

2. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszowice” zwany dalej planem, obejmujący obszar wsi w granicach administracyjnych.

3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – 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.

**§ 2. 1.** W planie określono:

- 1) przeznaczenie podstawowe, dopuszczalne i uzupełniające;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ponieważ takie obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące ustaleniami obowiązującymi planu:

- 1) oznaczenia ogólne:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu:
  - a) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
    - symbol określający przeznaczenie terenu,
    - numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
  - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) obowiązujące linie zabudowy;
    - b) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków objęte ochroną niniejszym planem:
    - a) zabytki architektury i budownictwa,
    - b) stanowiska archeologiczne udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji,
    - c) granice strefy OW ochrony konserwatorskiej – archeologicznej;

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

- a) granica obszaru chronionego krajobrazu „Lasów Stobrawsko – Turawskich”,
- b) strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody.

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

- 1) rezerwa terenu pod obwodnice wsi w ciągu drogi krajowej klasy głównej KDG;
- 2) tereny dróg publicznych wraz z otoczeniem, dla których określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) tereny planowane do zalesienia.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica zbiornika wód powierzchniowych rzeki Widawy;
- 2) projektowany użytek ekologiczny „Płazi Dół”;
- 3) projektowany użytek ekologiczny „Kumak”;
- 4) projektowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy Dolina Oziąbela.

## **Rozdział 2. Definicje i zasady ogólne**

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **budynek podstawowy** – budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;

- 2) **budynek towarzyszący** – budynek o funkcji usługowej, administracyjnej i socjalnej, na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej służący obsłudze zakładu na terenie, którego jest zlokalizowany na terenach zabudowy mieszkaniowej budynek gospodarczy, garaż;
- 3) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, składowo – magazynowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji) na terenie, którego jest zlokalizowany;
- 4) **budynek gospodarczy** – budynek w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 5) **budynki sąsiednie** – pierwsze najbliższe położone w ciągu zabudowy budynki po obu stronach ulicy, którego ustalenie planu dotyczy, z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 6) **ciąg zabudowy** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż ulicy na działkach bezpośrednio sąsiadujących z wyłączeniem budynków gospodarczych;
- 7) **rodzaje dachów:**
  - a) **dach o połaciach symetrycznych** – dach dwuspadowy założony na zasadniczej bryle budynku o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy,
  - b) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia od 0°-14°,
  - c) **dach stromy** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem 25-45°;
- 8) **deszczownie ścieków rolniczych** – stałe lub przenośne urządzenia i rurociągi, służące rozprowadzaniu ścieków rolniczych na użytkach rolnych;
- 9) **droga serwisowa** – droga wewnętrzna wydzielona w granicach terenu położonego bezpośrednio przy drodze publicznej i biegnąca równoległe do tej drogi, zrealizowana w celu ograniczenia ilości bezpośrednich zjazdów na drogę publiczną, przejmująca ruch lokalny i umożliwiająca zjazd do przyległych do drogi publicznej nieruchomości;
- 10) **działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko** – działalność gospodarcza wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko obligatoryjnie lub na podstawie postanowienia organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- 11) **działalność niekolidująca z funkcją mieszkaniową** : działalność nieuciążliwa, niewymagająca:
  - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenia standardów emisyjnych poza pomieszczeniami, w których jest prowadzona,
  - b) jakichkolwiek urządzeń terenowych (np. place składowe, place postojowe poza wymaganymi miejscami parkingowymi, wiaty itp.),
  - c) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t – w przypadku działek położonych przy ulicach dojazdowych, ulicach wewnętrznych i w drugiej linii zabudowy, oraz obsługi transportowej wielokrotnej tj., więcej niż dwa kursy/dobę pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t – w przypadku działek położonych przy ulicach o klasach technicznych wyższych niż dojazdowe;
- 12) **elewacja frontowa** – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, placu, drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku;
- 13) **front działki** – część działki budowlanej, która graniczy z drogą, (z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę), w kierunku, której zwrócona jest elewacja frontowa budynku usytuowanego na tej działce;
- 14) **kalenica główna** – najdłuższa kalenica budynku;
- 15) **mieszkanie towarzyszące** – część budynku niemieszkalnego, w którym znajduje się 1 mieszkanie;
- 16) **nośnik reklamowy** – wolnostojąca budowla jak np. konstrukcja, stelaż słup wraz z nośnikiem informacji wizualnej służącej reklamie, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak bander, billboard i megaboard, a także reklamy o powierzchni większej niż 3m<sup>2</sup> umieszczane na innych obiektach budowlanych;

- 17) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania obiektów budowlanych od ulicy (drogi), mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do linii rozgraniczającej ulicy – do najbliższego punktu tej ściany; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż 1,80 m;
- 18) **obowiązująca linia zabudowy** – linia regulująca usytuowanie zabudowy na działce budowlanej określona na rysunku planu. Linia, do której musi przylegać ściana frontowa budynku na całej długości oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu: elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak: ganki wejściowe, wykusze, gzymsy, okapy, balkony lub schody zewnętrzne mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) wyznaczoną w planie linię zabudowy nie więcej niż 1,80 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży;
- 19) **obszar** – obszar objęty planem;
- 20) **obiekty małej architektury** – obiekty, o których mowa w przepisach prawa budowlanego niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;
- 21) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należą do nich budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki pomocnicze, garaże, ogrody zimowe a także obiekty technicznego wyposażenia infrastruktury technicznej jak: parkingi i garaże (trwale związane z gruntem) wiaty, przyłącza sieci oraz urządzenia pełniące rolę uzupełniającą wobec przeznaczenia podstawowego jak zbiorniki na ścieki bytowe, zbiorniki na gnojowicę, płyty gnojowe;
- 22) **obiekty i urządzenia gospodarki rolnej** – obiekty i urządzenia budowlane związane z prowadzeniem gospodarki polowej, hodowlanej i ogrodniczej, w tym silosy, płyty gnojowe itp.;
- 23) **plan** – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały,
- 24) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia działki lub terenu zagospodarowana, jako zieleń ozdobna, trawniki, ogród przydomowy, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
- 25) **produkcja zwierzęca** – chów i hodowla zwierząt w celach handlowych oraz w skali przekraczającej potrzeby konsumpcyjne i użytkowe rodzinnego gospodarstwa rolnego – powyżej 5DJP;
- 26) **przestrzeń publiczna** – teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg i ulic, węzłów komunikacyjnych, ciągów pieszo – jezdnych i ciągów pieszych, a także usług publicznych i zieleni;
- 27) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu (stanowiąc nie mniej niż 60% powierzchni terenu) i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone, jako dopuszczalne i uzupełniające;
- 28) **przeznaczenie dopuszczalne** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i niepozostające z nim w sprzeczności;
- 29) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może lub powinien współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 30) **powierzchnia użytkowa budynku** – suma powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku;
- 31) **poziom terenu** – rzędna projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 32) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia, mierzona w przekroju poziomym budynku do wysokości 1m;
- 33) **przedsięwzięcia** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (instalacje), o których mowa w przepisie odrębnym;

- 34) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 35) **rozbudowa** – również nadbudowa i odbudowa;
- 36) **rysunek planu** – załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 37) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość zawarta pomiędzy narożnikami konstrukcyjnymi elewacji frontowej (bez przybudówek i garaży);
- 38) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów i oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym;
- 39) **wskaźnik intensywności zabudowy terenu** – wartość stosunku powierzchni ogólnej rzutu przyziemia liczonej w obrysie zewnętrznym murów obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie do powierzchni działki lub terenu;
- 40) **wysokość zabudowy** – (budynku) wysokość służąca do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 41) **wysokość elewacji frontowej budynku** – wysokość ściany frontowej budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem :
- a) w budynku ze stromym dachem – do najniższej krawędzi połączenia dachu (okapu) w elewacji frontowej,
  - b) w budynku z dachem płaskim – do górnej krawędzi połączenia dachu (okapu) w elewacji frontowej;
- 42) **wysokość obiektu kubaturowego od poziomu terenu do kalenicy dachu** – wysokość mierzona od poziomu terenu, przy najniższym położonym wejściu do obiektu lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem, przy czym wprowadzanie dominant architektonicznych przekraczających dopuszczalną wysokość zabudowy jest możliwe wyłącznie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały;
- 43) **usługi** – obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokojeniu potrzeb ludności niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, w tym:
- a) **usługi użyteczności publicznej** – usługi administracji, oświaty, nauki, kultury, opieki zdrowotnej społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, pocztowej, telekomunikacyjnej i obsługi pasażerów w transporcie zbiorowym, usługi turystyki, handlu, gastronomii oraz inne usługi biurowe i socjalne, z wyłączeniem domów opieki społecznej oraz sklepów o powierzchni sal sprzedaży większych niż 400m<sup>2</sup>,
  - b) **usługi bytowe** – usługi zaspokajające potrzeby ludności związane z codziennym bytowaniem, takie jak: fryzjerstwo, pralnictwo, kosmetyka, odnowa biologiczna, naprawa sprzętu gospodarstwa domowego i elektronicznego i innych drobnych przedmiotów codziennego użytku (odzieży, obuwia, zegarków i in.) malowanie i tapetowanie mieszkań i lokali, układanie płytek, parkietów, cyklinowanie, dekorowanie wnętrz, zakładanie ogrodów i trawników lub inne o podobnym charakterze itp.,
  - c) **usługi rzemiosła** – samodzielna działalność gospodarcza na niewielką skalę obejmującą produkcję drobnotowarową, wytwarzanie dóbr i świadczenia usług prowadzona w małych warsztatach zatrudniających do 10 pracowników, łącznie z właścicielem, oparta w zasadzie na pracy ręcznej przy użyciu prostych narzędzi, bez podziału pracy,
  - d) **usługi motoryzacyjne** – małe stacje remontowe i stacje obsługi pojazdów mechanicznych, w tym myjnie samochodowe i stacje paliw,
  - e) **usługi techniczne** – warsztaty samochodowe, w tym wymiany opon, warsztaty lakiernicze, mechaniczne, wulkanizacyjne, ślusarskie, stolarskie itp.,
  - f) **usługi ponadpodstawowe** – funkcje terenów i obiektów o charakterze szerszym niż bezpośrednia obsługa potrzeb mieszkańców wsi w zakresie usług handlu i gastronomii, usług lekarskich, usług hotelarskich, rzemiosła usługowego, kultury rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi naprawczej pojazdów mechanicznych, itp. i innych, które mają charakter usługowy;

- g) **usługi o charakterze nieuciążliwym** – działalność w zakresie rzemiosła, handlu i innych usług, nie zaliczona do przedsięwzięć (instalacji) mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie wymagająca sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko,
- 44) **stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: stawka o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; stawka dotyczy nieruchomości, które w dniu uchwalenia planu nie były zabudowane lub były zabudowane na inną funkcję niż określają ustalenia planu i których wartość wzrosła w związku z nowym przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;
- 45) **zakłady uciążliwe** – zakłady z instalacjami zaliczonymi do przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 46) **zabudowa zagrodowa** – budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi oraz urządzeniami technicznymi; zabudowa łącząca funkcje mieszkaniową z rolniczą, wyjątkowo również z rolniczą i usługową;
- 47) **zieleń** – urządzone zespoły roślinności o funkcjach ozdobnych (park), rekreacyjnych, izolacyjnych lub ochronnych, a także nie urządzone obejmująca drzewa, i krzewy samosiejki w dolinach rzeki i zbiornikach wodnych wzbogacające funkcje bioróżnorodności.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi:

- 1) działka budowlana, front działki, dostęp do drogi publicznej – definiują przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) obiekt budowlany, budynek, budowla, obiekt małej architektury, roboty budowlane, przebudowa, urządzenia budowlane, tymczasowy obiekt budowlany, obiekty nie wymagające pozwolenia na budowę – definiują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego;
- 3) pas drogowy, droga, ulica, droga wewnętrzna, droga publiczna – definiują przepisy odrębne o drogach publicznych oraz warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 4) instalacje, kompensacja przyrodnicza, dostępne techniki, standard jakości środowiska i standardy emisyjne – definiują przepisy z zakresu ochrony środowiska;

3. Wyrażenia o których mowa w ust. 2 interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 6. Przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

§ 7. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej teren, dla którego określono nowe przeznaczenie może być wykorzystywany na cele zgodne z jego przeznaczeniem podstawowym w całości lub w części; na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach dla nich ustalone planem.

2. Na terenach wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi można lokalizować:

- 1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi instalacjami, wymaganymi urządzeniami budowlanymi zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem terenu oraz lokalne urządzenia komunikacji wewnętrznej, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłócą możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, a także dokonywać ich remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 3) zieleń towarzyszącą urządzoną, małą architekturę;
- 4) lokalizować wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) nie wymagające pozwolenia na budowę;
- 5) przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczonych ściśle nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi;

3. Ustalone wskaźniki urbanistyczne oraz zasady kształtowania zabudowy stosuje się do nowej zabudowy oraz rozbudowy istniejących budynków, a także do zmian zagospodarowania terenów, z wyjątkiem remontów i przebudowy.

4. Na całym obszarze objętym planem ustala się:

1) zakaz:

a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,

b) wygradzania działek, od strony dróg i przestrzeni publicznych, o których mowa w § 19, ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych lub o powierzchni ażurowej mniejszej niż 20% lub wysokości większej niż 1,8 m;

2) wysokość konstrukcji wsporczych pod anteny sytuowane na budynkach, wraz z anteną i urządzeniami na niej umieszczonymi, nie może być większa niż 2 m.

### **Rozdział 3. Przeznaczenie terenów**

§ 8. 1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- **M** - tereny zabudowy mieszanej;
- **UM** - tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej;
- **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- **RU** - tereny produkcji i obsługi rolnictwa;
- **P** - tereny produkcji, budownictwa, składów, magazynów, usług;
- **U** - tereny usług publicznych:
- **UA** - tereny usług administracji;
- **UO** - tereny usług oświaty i wychowania;
- **UK** - tereny usług kultu religijnego;
- **US** - sportu i rekreacji;
- **U** - tereny usług komercyjnych;
- **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- **ZC** - teren cmentarza;
- **ZL** - tereny zieleni nie urządzonej;
- **ZD** - tereny urządzonych ogrodów działkowych;
- **R** - tereny użytków rolnych;
- **RZ** - tereny łąk i pastwisk;
- **RL** - tereny lasów;
- **LsM** - teren obsługi gospodarki leśnej;
- **RLp** - tereny do zalesienia;
- **WS** - tereny wód stojących i płynących;
- **WZ** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- **KDG** - tereny dróg publicznych, klasy głównej;
- **KDZ** - tereny dróg publicznych, klasy zbiorczej;
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej ;

- **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- **KP** - tereny urządzeń komunikacji;
- **KS** - tereny urządzeń obsługi komunikacji;

§ 9. Podstawowe przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i użytkowania wymienionych w § 8 ust. 2, w tym dopuszczenia i ograniczenia określają przepisy szczegółowe uchwały.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 10. Przy lokalizacji nowych budynków i rozbudowie, istniejących należy respektować linie zabudowy oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały.

§ 11. 1. Przy rozbudowie budynków lub dobudowie, dach części dobudowanej lub rozbudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze jak pokrycie dachu istniejącego; ustalenie nie dotyczy dachów płaskich .

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej , przy budowie lub nadbudowie budynków w ciągach istniejącej zabudowy:

- 1) wysokość budynku nowego lub nadbudowywanego nie może przekroczyć wysokości najwyższego budynku w tym samym ciągu zabudowy;
- 2) rodzaj dachu – jak dach jednego z budynków sąsiednich lub jak dach przeważającej ilości budynków w tym samym ciągu zabudowy.

3. Zakazuje się: w przypadku budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej rozbudowy pojedynczych segmentów, a także przebudowy pojedynczych segmentów zmieniających elewacje frontową, w tym zmiany rodzaju materiału wykończenia ścian elewacyjnych i dachu.

4. Dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki intensywności zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linie zabudowy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:

- 1) remont, bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
- 2) zmianę sposobu użytkowania budynku,
- 3) przebudowę budynku,
- 4) rozbudowę budynku, zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 5) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;

5. Dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;

6. Kolorystyka:

- 1) na elewacjach budynków należy stosować barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem;
- 2) dachy - wskazane stosowanie tradycyjnej czerwonej dachówki na terenach istniejącej zabudowy; na terenach nowej zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się inne kolory zastosowane naprzemiennie lub w formie zespołu budynków o podobnym odcieniu kolorów;
- 3) dachy budynków towarzyszących należy nawiązać kolorem do dachu budynku podstawowego;

7. Ustala się obowiązek sytuowania nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejących budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej lub na sąsiednich działkach, równolegle bądź prostopadłe do kierunku nadanych przez ich elewacje; dopuszcza się odchylenie nie większe niż  $\pm 20^\circ$ .

§ 12. 1. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej , dopuszcza się od strony ulic ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,80m, z możliwością podmurówki o wysokości do 0,50 m. Jeśli na działce bezpośrednio sąsiadującej istnieje trwałe ogrodzenie, należy zachować taką samą wysokość. Wyklucza się:



- 1) ogrodzenia pełne, poza fragmentami przy bramach i furtkach oraz – na działkach z budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi - w miejscach wydzielonych na pojemniki na odpady;
- 2) ogrodzenia z ażurowych prefabrykatów betonowych.
  2. Zabrania się sytuowania reklam:
    - 1) na drzewach i w odległości mniejszej niż 1m od zasięgu ich koron,
    - 2) na obiektach sytuowanych dla ozdoby ulic, placów, i skwerów,
    - 3) w odległości mniejszej niż 1m od ścieżek rowerowych;
  3. W liniach rozgraniczających dróg i ulic zabrania się:
    - 1) umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczenia widoczności na skrzyżowaniach;
    - 2) realizowania nowych schodów i wejść do budynków, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 13.** 1. Ustala się następujące zasady ogólne ochrony środowiska naturalnego obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) uciążliwość wynikająca z charakteru prowadzonej działalności nie może przekraczać na granicy działki budowlanej wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW, MN, M, UM, UA, UO, UK, R, RZ, ZP, ZL, WS, z zastrzeżeniem pkt. 3 zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
  - c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach ochrony środowiska,
  - d) działalności inwestycyjnej, która pomimo zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie gwarantuje dotrzymania standardów jakości środowiska oraz wartości odniesienia, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 3) dopuszcza się lokalizacje przedsięwzięć polegających na budowie dróg oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) dla placówek handlowych oferujących artykuły podlegające obowiązkowi odzysku lub unieszkodliwienia, w tym opakowań wielokrotnego użytku i odpadów opakowaniowych po środkach niebezpiecznych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, akumulatorów i baterii, dopuszcza się lokalizacje punktów przyjmowania i skupu tych odpadów;
- 6) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem M lokalizację punktów skupu złomu przechowywanego czasowo w pojemnikach; zakazuje się składowania złomu na powierzchni ziemi;
- 7) część obszaru wsi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Lasów Stobrawsko – Turawskich” w granicach którego zakazuje się:
  - a) realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo o ochronie środowiska,
  - b) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej,

- c) likwidacji i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
  - d) wydobywania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
  - e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochronie przyrody lub zrównoważonemu wykorzystaniu użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarce wodnej lub rybackiej,
  - f) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno- błotnych,
  - g) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 8) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru ochrony zasobów wód powierzchniowych – zlewni rzeki Widawy oraz w strefie ujęcia wód podziemnych, pośredniej zewnętrznej ujęcia wody Siemysłów w granicach których zakazuje się:
- a) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych,
  - b) prowadzenia działalności mogącej powodować zmianę stosunków wodnych, jeżeli te zmiany nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej,
  - c) składowania opakowań po środkach ochrony roślin,
  - d) rolnicze wykorzystanie obornika, gnojówki i gnojowicy na obszarach powinno być zgodne z wymaganiami przepisów odrębnych.
- 9) ustala się ochronę projektowanych użytków ekologicznych „Płazi Dół” oraz „Kumak” których lokalizacje oznaczono na rysunku planu, w obszarze których:
- a) obowiązuje zachowanie zieleni łąkowej, zakrzewień i zadrzewień, roślinności wodnej wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi,
  - b) obowiązuje ochrona występujących gatunków płazów, w tym rzekotki drzewnej, żaby trawnej, ropuch szarej i zielonej oraz dyrektywowego kumaka nizinnego i grzebiuszki ziemnej;
- 10) W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego na obszarze objętym planem wprowadza się następujące nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:
- a) zachowania wymaga mozaika krajobrazowa zadrzewień, zakrzewień, trwałych użytków zielonych w dnach dolin cieków wodnych, a także rowów melioracyjnych;
  - b) ochronie podlegają szpalery drzew przydrożnych, a w szczególności tworzące aleje kasztanowców a także śródpolnych i przydrożnych; dopuszcza się cięcia w przypadkach uzasadnionych wystąpieniem zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego, a także we względów pielęgnacyjnych;
- 11) uzupełnianie istniejącej zieleni zarówno na terenach zabudowy mieszkaniowej jak i terenach prowadzonej działalności usługowo - produkcyjnej;
- 12) istniejące przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, w razie okoliczności wskazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w potencjalnej strefie uciążliwego oddziaływania napowietrznej linii wysokiego napięcia 110KV tj. w odległości od skrajnego przewodu roboczego linii 14,5m;
- 14) szczątki roślin lub zwierząt odkryte w trakcie robót ziemnych podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych.

**§ 14. 1. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i wibracjami:**

- 1) należy stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające emisje zanieczyszczeń, hałasu i wibracji, w tym szczególnie:
  - a) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji nieorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisje wtórną,

- b) stosować paliwa niskoemisyjne lub wysokosprawne urządzenia zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń,
  - c) wprowadzać paliwa ekologiczne: energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%, a także niekonwencjonalną energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i gospodarce komunalnej, w tym energię słoneczną,
  - d) w zagospodarowaniu terenów stwarzających uciążliwość dla otoczenia wprowadzać zielen izolacyjną,
  - e) dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi krajowej nr 42 - ulic zbiorczych i lokalnych, należy stosować zabezpieczenie w budynku lub jego części, określone w przepisach odrębnych;
- 2) ochronie przed hałasem i wibracjami podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi następujące tereny wyznaczone na rysunku planu :
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna, mieszana (jednorodzinna i zagrodowa) – MW, MN, M; dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy zagrodowej (M),
  - b) usługi publiczne w zakresie oświaty i wychowania – 1UO, 2UO; dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) obiekty sportu i rekreacji 1US i 2US; dopuszczalny poziom hałasu należy przyjmować jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

**§ 15. 1. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i kopaliny, wód powierzchniowych i podziemnych:**

- 1) zakazuje się:
- a) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu, wód podziemnych oraz powierzchniowych,
  - b) deszczowania ścieków rolniczych bez wymaganego przepisami odrębnymi pozwolenia wodnoprawnego;
- 2) w strefie sanitarnej cmentarza zewnętrznej, określonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dla 50 – cto metrowej strefy sanitarnej;
- 3) powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
- 4) na terenach niezabudowanych przed podjęciem działalności określonej w planie, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej ; zdjętą próchniczą warstwę gleby należy w miarę możliwości wykorzystać na terenie inwestycji do poprawy wartości użytkowej gruntów niezabudowanych, zwłaszcza do kształtowania terenów zieleni wewnętrznej (urządzonej);
- 5) dopuszcza się dokonywanie zmian rzeźby terenu, za wyjątkiem obszarów objętych ochroną, w zakresie niezbędnym dla realizacji inwestycji, przy czym dokonane zmiany nie mogą powodować spływu wód opadowych i roztopowych w sposób powodujący zalewanie nieruchomości sąsiednich, w tym dróg.

**§ 16. 1. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych :**

- 1) nakaz:
- a) zachowania mozaiki krajobrazowej zadrzewień w szczególności kasztanowców, zakrzewień, trwałych użytków zielonych w dolinach cieków i rowów,
  - b) ochrony terenów doliny rzeki Oziąbel przed degradacją i zabudową jak określono na rysunku planu,
  - c) zabezpieczenia bryły korzeniowej drzew przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych;
- 2) zakaz:
- a) na terenach oznaczonych jako R i RZ czasowego deponowania i składowania odpadów, nawozów, środków ochrony roślin oraz innych materiałów i substancji (z wyłączeniem składowania obornika i wylewania gnojówki zgodnie z przepisami o nawozach i nawożeniu), mogących zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody,

- b) nieuzasadnionej wycinki drzew z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wystąpienia zagrożeń dla ludzi i mienia lub ruchu drogowego,
- c) postoju samochodów ciężarowych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 17.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki i budowle ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- Kaplica , 2 poł. XIX w., ul. Polna/Strzelecka
- Zespół folwarczny, XIX/XX w., ul. Polna 6
- Szkoła ob. Urząd Gminy, pocz. XX w., ul. Główna 26
- Karczma ob. dom, 4 ćwierć XIX w., ul. Główna 30
- Stacja kolejowa PKP, pocz. XX w., ul. Kolejowa 20
- Gorzelnia w zespole folwarcznym, 1 ćwierć XIX w., ul. Strzelecka 9
- Park dworski, XIX w.

2. Dla obiektów wymienionych w ust.1 ustala się następujące warunki dokonywania remontów, modernizacji przebudowy i rozbudowy:

1) należy zachować istniejącą formę architektoniczną budynków:

- a) gabaryty budynku, kształt dachu, rodzaj materiału pokrycia dachu, wystrój architektoniczny elewacji, stolarki okiennej ,wygląd zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych,
- b) zewnętrzny detal architektoniczny oraz wykończenia ścian zewnętrznych, a także zachowane historyczne elementy konstrukcji budynków i wykończenia wnętrz,
- c) parametry, przekrój i materiał nawierzchni drogi (placu, ulicy, chodników),
- d) zasadę zagospodarowania posesji, siedliska,

2) zakazuje się:

- a) docieplania budynków od zewnątrz (ochrona wystroju architektonicznego),
- b) lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatory, anteny satelitarne, przewody dymowe i wentylacyjne) na eksponowanych elewacjach,

3) dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w pkt.1 i 2 , pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii organu właściwego do spraw ochrony zabytków;

3. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną konserwatorską tylko w przypadkach uzasadnionych bardzo złym stanem technicznym, po wykonaniu dokumentacji dla celów archiwalnych, w zakresie uzgodnionym z organem właściwym do spraw ochrony zabytków.

4. Dla terenu 1ZP stanowiącego pozostałość parku dworskiego ustala się nakaz ochrony istniejącego starodrzewia oraz kompleksowe zagospodarowanie terenu, w tym m.in. poprzez układ alejek, małą architekturę, ogrodzenie.

**§ 18.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską zabytki archeologiczne wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora zabytków:

- st. nr 13, wpisane pod nr A-854/89,
- st. nr 2, wpisane pod nr A/507/78,
- st. nr 22, wpisane pod nr A-855/89,
- st. nr 7, wpisane pod nr A-488/78,
- st. nr 8, wpisane pod nr A-881/90,

2. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej – archeologicznej (OW) dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych o potwierdzonej lokalizacji, o zasięgu określonym na rysunku planu:

3. Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków:

- st. nr 1 znalezisko kultury przeworskiej, okres rzymski,
- st. nr 3 ślad osadnictwa, neolit,
- st. nr 4 skarb brązowy, kultura łużycka, HC,
- st. nr 20 ślad osadnictwa, neolit.
- st. nr 5 ślad osadnictwa kult. łużyckiej lub poworskiej i późnośredniowiecze dz. nr 1/3,
- st. nr 6 osada kult. łużyckiej lub poworskiej i neolityczny ślad osadnictwa dz. nr 134/2,
- st. nr 9 pradziejowy i późno średniowieczny ślad osadnictwa dz. nr 711,
- st. nr 11 ślad osadnictwa kult. przeworskiej, osada późno średniowieczna dz. nr 1/3,
- st. nr 12 ślady osadnictwa kult. przeworskiej i pradziejowe dz. nr 7/1,
- st. nr 14 osada wielokulturowa i wczesnośredniowieczny ślad osadnictwa dz. nr 705/4,
- st. nr 15 osada wielokulturowa dz. nr 63/1, 60/2,
- st. nr 16 neolityczny ślad osadnictwa i osada późno średniowieczna dz. nr 127/7,
- st. nr 17 osada kult. łużyckiej, ślady osadnictwa kult. Pomorskiej oraz wczesno i późnośredniowieczne dz. nr 59/6,
- st. nr 18 osada kult. łużyckiej i późno średniowieczny ślad osadnictwa dz. nr 732/2,
- st. nr 19 osada późnośredniowieczna dz. nr 734,
- st. nr 20 późnośredniowieczna osada hutnicza dz. nr 735/1, 735/2, 736,
- st. nr 21 osada wielokulturowa i wczesnośredniowieczny ślad osadnictwa dz. nr 58/5,
- st. nr 23 ślad osadnictwa kult. przeworskiej dz. nr 29,

4. Na terenach stanowisk oraz w granicach wyznaczonej strefy ochrony prowadzenie robót budowlanych lub ziemnych obowiązuje w sposób określony w przepisach odrębnych w porozumieniu z organem właściwym do spraw ochrony zabytków; uzyskanie warunków do prowadzenia działalności na terenach stanowisk i w obrębie stref ochrony winno nastąpić przed zamiarem planowanej działalności inwestycyjnej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 19. 1. Wyznacza się obszary przestrzeni publicznej objęte szczególną ochroną ze względu na wartości krajobrazowe, kulturowe lub społeczne:

- 1) tereny dróg publicznych wraz z otoczeniem, oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD;
- 2) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: UA, 1UO, 2UO, UK, 3KP, 4KP;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem: 1ZP;
- 4) tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, oprócz innych ustaleń planu, obowiązuje:

1) nakaz:

- a) wyposażenia terenów w elementy małej architektury i oświetlenia, szyldów i reklam o ujednoczonym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
- b) zapewnienia ogólnej dostępności terenu, w tym osobom niepełnosprawnym,

2) zakaz :

- a) sytuowania obiektów usługowych z wyjątkiem kiosków;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) znaków oraz planów informacji wizualnej ,

- b) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów ,
  - c) nośników reklamowych na zasadach określonych w §20 planu,
  - d) wprowadzania elementów małej architektury , oświetlenia i zieleni urządzonej w dostosowaniu do warunków lokalnych,
  - e) lokalizowania przystanków autobusowych,
  - f) instalowania barierek ochronnych w rejonie skrzyżowań ulic,
  - g) jako miejsce organizacji okazjonalnych imprez masowych wyznacza się na obszarze planu teren boiska sportowego oznaczony symbolem: 2US.
3. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic i ciągów pieszo – jezdnych:
- 1) nowe ogrodzenia należy wykonywać jako ażurowe, z użyciem kamienia, materiałów ceramicznych, drewna lub stali; dopuszcza się fragmenty wykonane z betonu stanowiące słupki i fundamenty;
  - 2) zabrania się realizacji ogrodzeń stanowiących mur pełny;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m licząc od poziomu terenu.

**§ 20. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:**

- 1) zakazuje się sytuowania:
  - a) nośników reklamowych na obszarze objętym planem, rozumianych zgodnie z § 5 ust. 1 pkt. 16 na terenach oznaczonych symbolem: MW, MN, M, UM , UA, UO, UK, US, RZ, ZC, ZL, WS,
  - b) w przestrzeniach publicznych ulic – pasach drogowych – wyklucza się realizowanie nowych schodów wejściowych do budynków, oraz straganów, kiosków i elementów małej architektury, ograniczających możliwość swobodnego przejścia,
  - c) wszelkich nośników reklamowych jako namalowanych na ścianach budynków, podwieszonych do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania ich na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych,
  - d) w liniach rozgraniczających dróg i ulic zabrania się umieszczania wolnostojących reklam i znaków w sposób powodujący utrudnienia w komunikacji pieszej, ograniczania widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcji znaków i sygnałów drogowych;
- 2) dopuszcza się;
  - a) sytuowanie tablic informacyjnych, szyldów i reklam, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu § 5 ust. 1 pkt.16 na elewacjach budynków i na szybach otworów okiennych, w pasie usytuowanym do wysokości dolnej krawędzi otworów okiennych piętra budynku,
  - b) tablice informacyjne , szyldy i reklamy, o których mowa w pkt. 2a , nie mogą zajmować więcej niż 5% powierzchni elewacji budynku na której są zawieszane oraz nie więcej niż 40% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych,
  - c) na terenach prowadzonej działalności gospodarczej dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych związanych z prowadzoną działalnością w obrębie danej działki, przy czym suma wszystkich powierzchni reklamowych nie może przekraczać na terenach z zabudową mieszkaniową do 4m<sup>2</sup>, na terenach P do 8m<sup>2</sup>,
  - d) wysokość nośników reklamowych nie może przekraczać 12 m,
  - e) lokalizacja nośników reklamowych na terenach komunikacji – zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 8.**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 21. 1.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie zagospodarowania terenu :

- a) dopuszcza się odbudowę istniejących obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, niezależnie od regulacji wprowadzonych w uchwale dla terenów, w granicach których są one zlokalizowane,
- b) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę, a także przebudowę, montaż, remont lub rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, przy uwzględnianiu nakazów, zakazów i ograniczeń wprowadzonych przepisami uchwały,
- c) w przypadku istniejącej zabudowy, która nie spełnia wymogów ustalonych w planie ze względu na przekroczenie maksymalnej liczby kondygnacji nadziemnych i wysokości budynku dopuszcza się utrzymanie, remont, bieżącą konserwację, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę i rozbudowę, pod warunkiem że nie nastąpi dalsze powiększenie wysokości budynku lub zwiększenie liczby kondygnacji nadziemnych,
- d) dopuszcza się budowę obiektów budowlanych ( lub ich części ) , w stosunku do których wydano pozwolenie na budowę lub zawiadomiono o rozpoczęciu robót budowlanych przed wejściem w życie przepisów niniejszej uchwały, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, niezależnie od regulacji wprowadzonych w uchwale dla terenów, w granicach których są one zlokalizowane;
- e) powierzchnia zabudowy działki jednorodzinnej – do 30%,
- f) powierzchnia zabudowy działki jednorodzinnej z usługami – do 55%,
- g) powierzchnia zabudowy działki wyłącznie usługowej – do 60%,
- h) powierzchnia zabudowy terenów działalności gospodarczej( P) – do 80%,
- i) powierzchnia biologicznie czynna działki jednorodzinnej – min.60%,
- j) powierzchnia biologicznie czynna działki jednorodzinnej z usługami – min.45%,
- k) powierzchnia biologicznie czynna działki usługowej i terenów działalności gospodarczej (P) - min. 10%;

## 2) w zakresie linii zabudowy:

- a) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przy czym:
  - budynki i budowle naziemne, dla których plan wyznacza obowiązująca linie zabudowy należy lokalizować wzdłuż tej linii,
  - wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy regulują zasady usytuowania budynków mieszkalnych, natomiast dla wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych stanowią linie nieprzekraczalna,
  - wyznaczone w planie obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą budynków lub ich części i budowli naziemnych sytuowanych w drugim szeregu zabudowy,
  - w miejscach gdzie plan nie ustala typu linii zabudowy (nieprzekraczalnej lub obowiązującej) należy ją ustalać w nawiązaniu do linii zabudowy najdalej usytuowanego budynku na sąsiednich działkach,
- b) określa się elementy, które nie są regulowane przez wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy i które mogą przekraczać te linie zabudowy w następujący sposób:
  - gzymsy – nie więcej niż 0,20m,
  - okapy – nie więcej niż 0,80m,
  - nadwieszenie kondygnacji, wykusze balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewacje – nie więcej niż 1,50m,
  - tarasy na poziomie parteru, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- c) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych przeznaczenia podstawowego w drugim szeregu zabudowy, jeśli lokalne warunki pozwalają na zachowanie warunków techniczno – budowlanych;

## 3) w zakresie kształtowania dachów:

- a) dopuszcza się:

- zachowanie geometrii i materiałów użytych do pokrycia dachów, odbiegających parametrami od ustalonych w planie, w tym dachów płaskich lub mansardowych – wyłącznie w przypadku istniejących obiektów budowlanych,
- stosowanie elementów wzbogacających geometrie dachu, takich jak: świetliki i lukarny,
- stosowanie dowolnego pokrycia dachów, w tym poszyc bitumicznych – wyłącznie na dachach płaskich,
- dopuszcza się wykonanie dachu stromeego na istniejącym budynku krytym stropodachem, z przeznaczeniem poddasza na cele użytkowe, przy czym docelowa liczba kondygnacji nie może być większa niż trzy,
- odstępstwo od wymogów określonych w przepisach szczegółowych uchwały w zakresie geometrii dachów dla elementów budynków mieszkalnych takich jak: wiatrołapy, przekrycia tarasów i werandy oraz dla budynków gospodarczych i garażowych jeśli lokalne warunki na to pozwalają i będzie wpływać korzystnie na ład przestrzenny,

b) zakazuje się:

- stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości głównej kalenicy oraz dachów niesymetrycznych, o różnym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci ( na wysokości głównej kalenicy);

**4) w zakresie lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych :**

- a) w przypadku budynków garażowych i gospodarczych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, dopuszcza się sytuowanie tej ściany bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem odległości zabudowy od drogi, wyznaczonych obowiązującymi lub nieprzekraczającymi liniami zabudowy,
- b) obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie bezpośrednio przy granicy działki budynków garażowych i gospodarczych w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- c) obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowych budynków garażowych i gospodarczych do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej,
- d) dopuszcza się lokalizacje murowanych lub drewnianych altan ogrodowych, zadaszeń i wiat,
- e) dopuszcza się możliwość budowy budynków garażowych jedno lub dwustanowiskowych kontenerowych, o dachach płaskich, ścianach zewnętrznych tynkowanych, w strukturze i kolorze elewacji budynku realizującego przeznaczenie podstawowe terenu,
- f) wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej nie może przekraczać wysokości budynku mieszkalnego do kalenicy;

**5) w zakresie budowni rolniczych – obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem ich minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli oraz zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń;**

**6) w zakresie liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:**

- a) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym także zlokalizowanych w wyodrębnionej na ten cel części budynku mieszkalnego oraz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - 1 miejsce postojowe na 1 pokój w budynku zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, hotel), lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
  - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 4 stanowiska pracy na jednej zmianie w zakładach przemysłowych i produkcyjnych,
- b) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzysza,



c) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe lub materiałów do nich podobnych;

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w zależności od potrzeb, w przepisach szczegółowych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

§ 22. 1. W planie nie wyznacza się obszaru wymagającego dokonania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się podziały parcelacyjne terenów pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępności komunikacyjnej do wszystkich nieruchomości bezpośrednio z istniejących ulic/dróg lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych spełniających wymagania dojazdu do działek budowlanych i drogi pożarowej, a także zapewnienia zjazdu z drogi, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zachowania wymaganych odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) możliwości zagospodarowania działek budowlanych powstałych w wyniku parcelacji zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi oraz ustaleniami planu, w tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w niniejszej uchwale;
- 4) zachowania ustaleń planu w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów oraz w zakresie usytuowania budynków w stosunku do granic działki i wymagań przeciwpożarowych określonych przepisami odrębnymi,
- 5) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi, w tym szczególnie spływu wód opadowych, obsługi komunikacyjnej i inżynierji – technicznej;
- 6) możliwość doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej;

3. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg i ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia.

5. Ustala się parametry dla wydzielanych, nowych działek budowlanych, jeśli nie są określone w ustaleniach szczegółowych z zaleceniem zachowania podziału geodezyjnego:

**1) powierzchnia działki budowlanej powinna wynosić:**

- a) od 600m<sup>2</sup> do 1200m<sup>2</sup>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej,
- b) od 450m<sup>2</sup> do 900m<sup>2</sup>- dla zabudowy jednorodzinnej, bliźniaczej,
- c) nie mniej niż 800m<sup>2</sup>- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- d) nie mniej niż 500m<sup>2</sup> - dla zabudowy usługowej,
- e) nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup> - dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz transportowych itp.;

**2) szerokość frontu działki powinna wynosić:**

- a) od 18 m do 28m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) od 14m do 18m – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) od 20m do 40 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- d) nie mniej niż 15m – dla zabudowy usługowej,
- e) nie mniej niż 20 m dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, handlu hurtowego, baz transportowych itp.;

6. Parametry dla wydzielonych działek, o których mowa w ust. 5, nie obowiązują dla wydzielanych działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 5, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o symbolu i przeznaczeniu ustalonym planem,

8. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów.

9. Kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, z której odbywać się będzie główny zjazd na działkę, powinien być zbliżony do kąta prostego (80° do 90°) z tolerancją maksymalnie do 5°.

10. Zakaz dokonywania wtórnego podziału terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZC; na terenie UK dopuszczalny jeśli wynika to z konieczności zagospodarowania.

11. Wydzielenie działek przeznaczonych pod zabudowę musi być równoczesne lub poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dróg, przy czym dopuszcza się inne przewidziane przepisami odrębnymi formy zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

12. Dopuszcza się scalanie gruntów w celach:

- 1) uzyskania parametrów działek, o których mowa w ust.5,
- 2) umożliwienia wykorzystania i racjonalnego zagospodarowania działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 3) określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

## **Rozdział 10.**

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

**§ 23.** 1. Ustala się zakaz zabudowy:

- 1) w pasie terenu stanowiącym rezerwę pod obwodnice drogowa wsi, za wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarach o cechach użytku ekologicznego i obszarach o cechach stanowiska dokumentacyjnego, za wyjątkiem budowy lub przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, budowli hydrotechnicznych oraz zabudowy, lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie.

2. W obiektach użyteczności publicznej lub na terenach ich lokalizacji, dopuszcza się pomieszczenia, urządzenia lub obiekty obrony cywilnej; modernizacja, rozbudowa, budowa i rozbiórka tych obiektów winna być uzgodniona zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, poprzez:

- 1) zakaz:
  - a) grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód stojących i płynących w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu,
  - b) sytuowania obiektów budowlanych, w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu powierzchniowych cieków publicznych,
- 2) skanalizowanie cieku wodnego lub rowu melioracyjnego, budowę mostków i kładek możliwe za zgodą zarządcy;
4. Od osi linii elektroenergetycznych zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. W zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza obejmującej obszar położony w odległości do 50,0m wokół jego granic, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:

- a) nowych budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego,
  - b) zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
  - c) studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 2) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych i garażowych.

## **Rozdział 11. Tereny komunikacji**

### **§ 24. 1. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg:**

- 1) plan wyznacza tereny przewidziane pod podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) wprowadza się wymóg zapewnienia dróg pożarowych do obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wyznaczanie dodatkowych dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli jest to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się etapową budowę i przebudowę dróg – ulic w dostosowaniu do potrzeb;
- 5) jeśli warunki terenowe pozwalają należy sytuować ścieżki rowerowe połączone z terenami sportu i rekreacji, cmentarzem, ogrodami działkowymi;
- 6) infrastruktura techniczna nie związana z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego, powinna być lokalizowana poza pasem drogowym w miejscach gdzie istnieje taka możliwość; w przypadku konieczności sytuowania sieci w pasie drogowym należy uzyskać warunki właściwego zarządcy drogi;
- 7) przy prowadzeniu sieci należy uwzględnić planowane zagospodarowanie terenu, nie prowadzić sieci w sposób utrudniający przyszłe zagospodarowanie (np. skośne ułożenie sieci w granicach terenu nieruchomości);

2. Drogi wewnętrzne i służebne, nie wyznaczone na rysunku planu należy wyznaczać o szerokości dróg pożarowych, określonych w przepisach odrębnych.

### **§ 25. 1. Ustala się następującą klasyfikację dróg na terenie objętym planem:**

- 1) oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDG** - droga klasy głównej w ciągu drogi krajowej nr 42;
- 2) wyznacza się rezerwę terenu dla przebiegu obwodnicy drogowej wsi w ciągu drogi nr 42 KDG - drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** o szerokości 50m; na wyznaczonej rezerwie dla potrzeb obwodnicy zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy ;
- 3) oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ** – droga klasy zbiorczej ;
- 4) oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL** – droga klasy lokalnej;
- 5) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** – drogi klasy dojazdowej;
- 6) oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** – drogi klasy wewnętrznej.

### **§ 26. 1. 1KDG - teren drogi publicznej krajowej nr 42 dla której ustala się przeznaczenie:**

- a) podstawowe - droga – ulica klasy głównej (G) wraz z planowaną w jej ciągu obwodnicą drogową wsi jako GP (główna ruchu przyspieszonego **KDGP**),
- b) uzupełniające – trasy pieszo - rowerowe, urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt. a):

- 1) parametry drogi:
  - a) linie rozgraniczające drogi KDG – min.35m,
  - b) chodniki na terenie zabudowanym – co najmniej chodnik jednostronny,
  - c) wskazana trasa pieszo - rowerowa,

- d) dostępność ograniczona,
- e) zabrania się w pasie drogi umieszczania reklam poza obszarami zabudowanymi z wyjątkiem parkingów,
- f) wyklucza się lokalizacje przyłączy wzdłuż drogi krajowej w pasie drogowym; dopuszcza się lokalizacje przyłączy do istniejących mediów zlokalizowanych w pasie drogowym jedynie prostopadle.

**§ 27. 1. 1KDZ - teren drogi publicznej powiatowej**, dla której ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga – ulica klasy zbiorczej (**Z**);
- b) uzupełniające – trasy pieszo - rowerowe, urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego urządzenia parkowania należy sytuować wyłącznie w miejscach gdzie pas drogowy posiada 20 m szerokości lub więcej;

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) parametry drogi – ulicy: wg przepisów odrębnych,
  - a) szerokość pasa drogowego – min.20m,
  - b) chodniki na terenie zabudowanym – co najmniej chodnik jednostronny,
  - c) wskazana trasa pieszo - rowerowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
- 2) dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych dla komunikacji zbiorowej.

4. W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu pod drogi, ze względu na istniejące zainwestowanie dopuszcza się zawężenie parametru szerokości w liniach rozgraniczających do stanu istniejącego.

**§ 28. 1. 1KDL – 6KDL – tereny dróg publicznych gminnych**, dla których ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe- drogi klasy lokalnej (**L**);
- b) uzupełniające – urządzenia parkowania;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) parametry drogi :
  - a) szerokość pasa drogowego – min.15m,
  - b) chodniki – min. jednostronny,
  - c) dostępność – nieograniczona.

**§ 29. 1. 1KDD -21KDD – tereny dróg publicznych gminnych**, dla których ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe- droga – ulica klasy dojazdowej (**D**);
- b) uzupełniające – urządzenia parkowania;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) parametry drogi – ulicy:
  - a) szerokość pasa drogowego – min.10m,
  - b) chodniki – min. jednostronny,
  - c) dostępność – nieograniczona.

**§ 30. 1. 1KDW-3KDW; 5KDW-15KDW – tereny dróg wewnętrznych**, dla których ustala się przeznaczenie:

- a) podstawowe- droga – ulica wewnętrzna ,
- b) uzupełniające – urządzenia parkowania;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

- 1) parametry drogi – ulicy:

- a) szerokość pasa drogowego – min. 8,0m,
- b) chodniki – min. jednostronny,
- c) dostępność – nieograniczona.

§ 31. 1. Istniejące na terenach rolnych i leśnych drogi gospodarcze mogą być dostosowane do funkcji dróg klasy dojazdowej, transportu rolnego i leśnego.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

1) parametry drogi:

- a) szerokość pasa drogowego – min.12m,
- b) pobocza gruntowe,
- c) dostępność – nieograniczona.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 32. 1. Ustala się pełne docelowe uzbrojenie terenów istniejącej i planowanej zabudowy w sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz obsługę komunalną na następujących zasadach:

- 1) przewody ziemne sieci wodociągowej, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne niskich napięć i napowietrzne linie telekomunikacyjne oraz urządzenia i obiekty towarzyszące tym sieciom – należy sytuować w pasach rozgraniczenia ulic i dróg, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg, z wyłączeniem drogi krajowej nr 42;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie przewodów o których mowa w ust.1 wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi (np. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, szaf telekomunikacyjnych, kabin telefonicznych, pompowni), a także nowych kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – na nieruchomościach gruntowych sąsiadujących z ulicami i drogami lub na terenach rolniczych R, RZ nie powodujące konieczności uzyskiwania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w uzgodnieniu z właścicielami tych nieruchomości, bez potrzeby zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1) **wodociągowej:**

- a) zaopatrzenie w wodę odbiorców wsi przewiduje się z istniejącej sieci grupowego wodociągu zasilanego z ujęcia wody w Woskowicach Górnych i poprzez rozbudowę na terenach planowanej zabudowy wsi na warunkach określonych przez zarządcę i obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne,
- b) istniejąca sieć wodociągowa może podlegać remontom i przebudowie do wymaganych potrzeb technicznych prowadzenia sieci i zabezpieczenia pożarowego,
- c) nowe odcinki mogą być prowadzone jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem,
- d) nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi krajowej; w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,
- e) dopuszcza się budowę przewodów tranzytowych – bez potrzeby zmiany planu a także wykonanie i eksploatację nowych ujęć wód podziemnych na obszarze planu po spełnieniu warunków przewidzianych w przepisach prawa wodnego.

2) **odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:**

- a) **odprowadzanie ścieków komunalnych** i bytowych - ustala się budowę sieci kanalizacyjnej dla wsi w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,

- b) w okresie przejściowym dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych do szczelnych okresowo wybieralnych zbiorników z wywozem do punktu zlewnego w Namysłowie; dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni wyłącznie na terenach o znacznym oddaleniu od ścisłego zainwestowania wsi planowanych do objęcia budową sieci w drugim lub dalszym etapie,
- c) **odprowadzenie ścieków technologicznych** pochodzenia przemysłowego z terenów P i RU może nastąpić w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- d) przy budowie nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie) należy sytuować ją poza pasem drogowym drogi krajowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi; przebieg sieci winien zapewnić dogodne warunki jej budowy, a także eksploatację z dogodnym dostępem w ciągu roku,
- e) przewiduje się budowę tranzytowych i rozdzielczych sieci kanalizacyjnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi (przepompownie ścieków), na terenach nie wskazanych w planie, bez potrzeby jego zmiany, z wyłączeniem stacji zlewnych ścieków; zbiorowe urządzenia kanalizacyjne nie powinny być lokalizowane bliżej niż 50 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, zieleni i usług oraz należy je wyposażać w urządzenia przechwytyjące emisje nieprzyjemnych zapachów,

### 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się budowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- b) w okresie przejściowym wody opadowe i roztopowe z dachów budynków odprowadzać na tereny nieutwardzone lub do dołów chłonnych w obrębie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach objętych planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej,
- c) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia, przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej,
- d) docelowymi odbiornikami tych wód mogą być, oprócz kanalizacji deszczowej, także rzeka Oziąbel, studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania na wylotach kanalizacji deszczowej odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasku, separatorów olejów) oraz pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów szczególnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
- e) dopuszcza się odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z dachów, dróg wewnętrznych oraz z parkingów o powierzchni nie przekraczającej 0,1 ha na terenach usług i zabudowy produkcyjno – magazynowej – do wód i gruntu na własnym terenie nieutwardzonym, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;

### 4) zaopatrzenie w ciepło:

- a) przewiduje się z indywidualnych źródeł energii stosujących paliwa ekologiczne z preferencją wykorzystania istniejącej sieci gazowej,
- b) dopuszcza się zastosowanie wysokosprawnych urządzeń na paliwo stałe,
- c) dopuszcza się zbiorniki stacjonarne gazowe lub olejowe, które należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi ,
- d) dopuszcza się wykorzystanie promieniowania słonecznego do pozyskiwania energii cieplnej;

### 5) elektroenergetycznej:

- a) dopuszcza się adaptację, remonty i przebudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, szczególnie zaopatrujących nowe zespoły zabudowy przemysłowej, magazynowej, usługi a także nowe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) sieć napowietrzną na odcinkach kolidujących z planowaną nową zabudową i zagospodarowaniem terenu przebudować na podziemną,

c) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych w ramach planowanej nowej zabudowy jako obiektu towarzyszącego na terenach P.

**6) zaopatrzenie w gaz:**

- a) dopuszcza się budowę sieci gazowej średniego ciśnienia w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową zgodnie ze sporządzoną koncepcją gazyfikacji gminy i przepisami odrębnymi – bez potrzeby zmiany planu;
- b) do czasu realizacji sieci gazowej, dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**7) telekomunikacyjnej:**

- a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, w tym sieci szerokopasmowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się lokalizację sieci telekomunikacyjnych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowę, rozbudowę infrastruktury światłowodowej,
- c) utrzymuje się istniejące przebiegi kabli łączności dalekosiężnej, dopuszcza się ich modernizację i wymianę, a także prowadzenie nowych linii kablowych,
- d) dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci abonenckiej na terenach planowanego zainwestowania, a także instalacje ogólnie dostępnych kabin telefonicznych.

**§ 33. 1. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów;**

- a) bytowych i komunalnych w sposób zorganizowany na składowisko odpadów komunalnych obsługujących gminę,
- b) na terenach obiektów budowlanych należy zapewnić w ramach zagospodarowania miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- c) wykorzystanie odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów budowlanych do kształtowania powierzchni terenów inwestycji oraz przeznaczania nadwyżek tych gruntów do rekultywacji terenów zdegradowanych na terenie gminy,
- d) prowadzić działania w celu minimalizowania ilości wytwarzanych odpadów, gromadzić w sposób selektywny wynikający z ich składu fizykochemicznego i bezpieczny dla środowiska,
- e) przemysłowych i niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi .

**DZIAŁ II.**

**Przepisy szczegółowe**

**Przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania i zabudowy**

**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**Rozdział 1.**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW; ustala się przeznaczenie :**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ;
- 2) dopuszczalne – usługi;
- 3) uzupełniające - zieleń towarzysząca, place zabaw dla dzieci i wypoczynku dla ludzi starszych, mała architektura, obiekty i urządzenia techniczne, miejsca postojowe dla samochodów;

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem , w tym przebudowa poddaszy na cele użytkowe;
- 2) intensywność zabudowy: 0,3 – 0,7;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie większy niż 60%;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: nie mniej niż 20%;

5) usługi wbudowane w budynek mieszkalny w parterze budynku lub w formie kiosków o powierzchni nie przekraczającej 40m<sup>2</sup>;

### 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

1) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych istniejących budynków mieszkalnych do 3-ch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza jako użytkowego;

2) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych - dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dopuszczalne dachy płaskie,

b) pokrycie dachów – dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko podobnej;

3) kolorystyka:

a) dla elewacji – wskazane odcienie kolorów pastelowych,

b) dla dachów - preferowane odcienie kolorów czerwonych.

4. **Obsługa komunikacyjna** skomunikowanie z drogą publiczną klasy zbiorczej **KDZ** za pośrednictwem dróg wewnętrznych na osiedlu;

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - 2%.

**§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi;

3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura;

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem;

2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:

a) mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,

b) mieszkaniowa z usługami,

c) usługowa;

3) usługi mogą być realizowane jako:

a) samodzielny obiekt na działce,

b) w lokalu użytkowym zajmując nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

c) jako obiekt towarzyszący zabudowie mieszkaniowej realizowany jako wolnostojący na działce lub przybudowany do budynku mieszkalnego;

4) podział terenu na działki budowlane – zgodnie z warunkami określonymi w §22;

5) linia zabudowy:

a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je usytuować zgodnie z planem,

b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,

c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,



- d) zabudowa mieszkaniowa na terenie oznaczonym symbolem 2MN, 3MN, 4MN narażona będzie na uciążliwość komunikacyjną w zakresie hałasu; w budynkach lokalizowanych na terenie wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ochrony akustycznej budynków, która powinna być wymagana przez właściwy organ w ramach wydawania pozwolenia na budowę;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej :
- a) powierzchnia zabudowy : max.30% powierzchni działki,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna min.60% powierzchni działki,
  - c) intensywność zabudowy : 0,2 – 0.3;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, należy zapewnić w granicach działki miejsca postojowe dla pojazdów w ilości określonej w §21 pkt.6 lecz nie mniej niż 2;
- 9) dopuszcza się budowę na działce wyłącznie jednorodzinnej jednego budynku towarzyszącego: garażowego lub gospodarczego lub garażowo gospodarczego; na działkach pozostałych nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących;
- 10) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m;
- 11) w granicach terenów MN zakaz składowania odpadów z działalności usługowej;

### **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:**

#### **1) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy, usługowy:**

- a) wysokość – do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8m do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach usytuowanych na działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko -podobnej ,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18m;

#### **2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):**

- a) wysokość – do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 6m do kalenicy dachu,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny płaski,
- e) kolorystyka elewacji i dachów w nawiązaniu do budynku mieszkalnego.

#### **3) kolorystyka:**

- a) dla elewacji – odcienie kolorów pastelowych ,
- b) dla dachów - preferowane odcienie kolorów czerwonych.

### **4. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) teren 1MN, 2MN drogami 9KDW i 10KDW z drogami 2KDL i 3KDL;
- 2) teren 3MN drogami 2KDL i 3KDL planowaną drogą 5KDW;
- 3) skomunikowanie terenów 2MN z drogą 3KDL za pośrednictwem planowanej drogi 5KDW;
- 4) skomunikowanie z drogą 1KDG wyłącznie jednym wjazdem z drogi 3KDL;

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 5%.

**§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi;
- 3) uzupełniająco- obiekty i urządzenia towarzyszące , zielen, mała architektura;

### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie zgodnie z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem;
- 2) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa:
  - a) mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) mieszkaniowa z usługami,
  - c) usługowa;
- 3) usługi mogą być realizowane jako:
  - a) samodzielny obiekt na działce,
  - b) w lokalu użytkowym zajmując nie więcej niż 30% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 4) podział na działki budowlane – tam gdzie plan określa zgodnie z rysunkiem planu; tam gdzie nie określa zgodnie z warunkami określonymi w §22;
- 5) linia zabudowy:
  - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je usytuować zgodnie z planem,
  - b) dla budynków pozostałych nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
  - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) powierzchni zabudowy działki jednorodzinnej – do 35%,
  - b) powierzchni zabudowy działki jednorodzinnej z usługami – do 55%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.40%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2- 0,4;
- 8) w przypadku lokalizowania usług, należy zapewnić w granicach działki miejsca postojowe dla pojazdów w ilości nie mniej niż 2;
- 9) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących;
- 10) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów ) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

### **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:**

#### **1) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy, usługowy:**

- a) wysokość do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,

- b) na terenie 5MN lokalizować budynki bez podpiwniczenia ( wysoki poziom wód gruntowych),
- c) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 38-45°; sytuowany kalenicą jak na budynku usytuowanym na działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko-podobnej,
- d) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18m;

## 2) budynki towarzyszące ( gospodarcze, garażowe) :

- a) wysokość do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny płaski;

4. **Obsługa komunikacyjna** drogami wewnętrznymi 11KDW i 12KDW skomunikowanymi z drogami 16KDD lub 17KDD;

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 10 %.

### § 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 9MN; 10MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura;

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy działki jednorodzinnej – do 35%,
  - b) powierzchnia zabudowy działki jednorodzinnej z usługami – do 55%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.40%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-0,4;
- 4) linie zabudowy;
  - a) jak wskazana na rysunku planu; tam gdzie plan nie określa budynek mieszkalny należy sytuować w linii zabudowy budynku na sąsiedniej działce lub w linii zabudowy budynku najdalej oddalonego od frontu działki,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych realizowanych jako wolnostojące – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków o których mowa w lit. a.;
- 5) usługi mogą być realizowane w formie:
  - a) obiektu wolnostojącego, samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
  - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub towarzyszącego,
  - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 35% powierzchni budynku mieszkalnego;

- 6) w przypadku lokalizowania usług w zagospodarowaniu terenu zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w ilości nie mniejszej niż po 2 miejsca;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów ) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

### 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

#### 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy

- a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy – nie większa niż 4,30m,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt. 4 nie może jednak przekraczać 16 m,
- c) geometria dachów – dach stromy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 30 - 45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce sąsiedniej; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,

#### 2) budynki towarzyszące (gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość budynku dobudowywanego do wysokości budynku istniejącego,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku ; dopuszczalny dach płaski;

#### 4. Obsługa komunikacyjna drogami 18KDD i 19KDD skomunikowanymi z drogą 4KDL;

#### 5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

### § 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ;
  - 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, mała architektura;
- #### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :
- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie i rozbudowie;
  - 2) możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - do 30%,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna działki – min.60%,
    - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-0,4;
  - 4) linie zabudowy – od granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
  - 5) usługi dopuszczalne jedynie w formie lokalu zajmującego nie więcej niż 35% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

6) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów ) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,20m.

### **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:**

- 1) budynek mieszkalny – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
  - 2) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego w nawiązaniu do budynku istniejącego na działce sąsiedniej; w przypadku różnego układu należy przyjąć korzystniejszy pod względem możliwości doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych;
  - 3) budynki garażowe – wbudowany lub przybudowany do budynku mieszkalnego; dopuszczalny wolnostojący lub przybudowany do budynku na działce sąsiedniej; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu budynku istniejącego.
4. **Obsługa komunikacyjna** drogami 8KDW i 9KDD;
5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10%.

### **§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszczalne – usługi,
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , zieleń, mała architektura.

#### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie , nadbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania na przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne;
- 2) na działkach niezabudowanych możliwość lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych pod warunkiem zachowania wskaźników zagospodarowania działki budowlanej określonych w pkt.3;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki jednorodzinnej do 35%,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy działki jednorodzinnej z usługami do 55%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.45%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,4;
- 4) linie zabudowy;
  - a) na działkach na których plan określa zgodnie z rysunkiem planu ; w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze ( ulicy) po obu stronach nowej zabudowy; jeśli istniejąca linia zabudowy jest niezgodna z przepisem odrębnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garażowych lokalizowanych jako wolnostojące – nieprzekraczalna określona tylną ścianą budynków o których mowa w lit. a;
- 5) usługi mogą być lokalizowane w formie:
  - a) obiektu wolnostojącego samodzielnego lub z budynkiem mieszkalnym na działce,
  - b) obiektu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub innego budynku,
  - c) prowadzonej przez właściciela nieruchomości w lokalu użytkowym zajmującym nie więcej niż 35% powierzchni budynku mieszkalnego;
- 6) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów w granicach działki w ilości nie mniejszej niż po 2 miejsca;

7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów ) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

### 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

#### 1) budynek mieszkalny, mieszkalno usługowy, usługowy:

- a) wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnej wysokości dopuszcza się wybór wysokości budynku wyższego lub pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej na tej samej ulicy – nie większa niż 4,30m,
- b) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust.2 pkt.4 nie może jednak przekraczać 16m,
- c) geometria dachów – stromy, dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 25 -45°; sytuowany kalenicą jak na budynkach istniejących na działce lub działce sąsiedniej; w przypadku różnego układu należy przyjąć korzystniejszy pod względem doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych; pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
- d) w budynkach mieszkalnych lokalizowanych na terenie 14MN i 17MN wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ochrony akustycznej budynków przed uciążliwością hałasu komunikacyjnego drogi krajowej nr 42, która powinna być wymagana przez właściwy organ w ramach wydawania pozwolenia na budowę;

#### 2) budynki towarzyszące ( gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość – do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu; wysokość budynków towarzyszących nie może być wyższa niż budynków mieszkalnych,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego; dopuszczalny dach płaski; w przypadku dobudowy wysokość budynku, formę dachu należy dostosować do budynku istniejącego.

4. **Obsługa komunikacyjna** drogami 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i drogą 6KDL; nie dopuszcza się nowych indywidualnych zjazdów na drogę 1KDG;

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

### § 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 18MN, 19MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń, mała architektura.

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) podział terenu na działki budowlane – zgodnie z warunkami określonymi w §22;
- 2) linia zabudowy:
  - a) obowiązująca jak określono na rysunku planu,
  - b) dla budynków pozostałych nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych i garaży w odległości od 1,5 do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki.
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) powierzchni zabudowy działki jednorodzinnej – do 35%,

- b) powierzchni zabudowy działki jednorodzinnej z usługami – do 55%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna – min.40%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,4;
- 5) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki miejsc postojowych dla pojazdów w ilości nie mniej niż 2;
- 6) dopuszcza się budowę na działce nie więcej niż dwóch budynków towarzyszących;
- 7) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów ) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

### 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

#### 1) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy, usługowy:

- a) wysokość do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
- b) geometria dachów - dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 36-45°; sytuowany kalenicą jak na pierwszym zlokalizowanym budynku; pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej ,
- c) szerokość elewacji frontowej budynków od 10 do 18m;

#### 2) budynki towarzyszące ( gospodarcze, garażowe):

- a) wysokość do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu,
- b) usytuowanie na działce: jako wbudowany, przybudowany do budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- c) dopuszcza się usytuowanie przy granicy działki sąsiedniej, w tym jako przybudowany do takiego budynku na działce sąsiedniej,
- d) geometria dachów - dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego lub do przybudowywanego budynku; dopuszczalny płaski; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość i formę dachu budynku istniejącego;

#### 4. Obsługa komunikacyjna drogą 6KDL;

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 10 %.

### § 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1M, 2M; ustala się przeznaczenie:

#### 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa o charakterze mieszanym obejmująca:

- a) zabudowę wielorodzinną,
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- c) zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami,
- d) zabudowę usługową,
- e) zabudowę zagrodową.

#### 2) dopuszczalne i uzupełniające zagospodarowanie:

- a) zabudowa usługowa w zakresie handlu, gastronomii, zakładów usługowych branży rzemieślniczej nie stwarzającej uciążliwości dla otoczenia pod względem hałasu i nie wymagającej obsługi transportem ciężkim,
- b) zabudowa infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyki),
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze i garażowe), w tym rekreacji przydomowej,

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie zgodnie z podstawowym a także dopuszczalnym i uzupełniającym zagospodarowaniem;
- 2) istniejący w granicach terenu budynek stacji PKP wpisany jest do ewidencji zabytków: wszelkie działania inwestycyjne na obiekcie należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 17;
- 3) zabudowa zagrodowa o obsadzie do 40 DJP;
- 4) usługi mogą być lokalizowane:
  - a) w parterze budynku,
  - b) poprzez adaptację istniejących budynków gospodarczych,
  - c) jako obiekty przybudowane do budynku mieszkalnego lub wolnostojące;

### **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:**

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) ustala się utrzymanie wysokości istniejącej zabudowy; dopuszcza się adaptacje poddaszy na cele mieszkaniowe,
  - b) usługi wolnostojące – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości mniejszej niż wysokość do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – należy zachować istniejącą szerokość frontowa budynków;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:
  - a) w budynkach z elewacją wykonaną z cegły należy ją zachować; w pozostałych budynkach stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 4) geometria dachów:
  - a) w budynkach mieszkalnych należy zachować istniejącą formę dachu i materiał jego pokrycia;
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – dwuspadowe, dopuszczalne jednospadowe lub płaskie;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) powierzchni zabudowy działki – do 45%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna – min.40%,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,4;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki oraz przy granicy działki.

#### **4. Obsługa komunikacyjna drogą 17KDD i 5KDL;**

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

**§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M, 10M; ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa o charakterze mieszanym obejmująca:
  - a) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych,
  - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,
  - d) zabudowę usługową,
- 2) dopuszczalne i uzupełniające zagospodarowanie:



- a) zabudową służącą prowadzeniu obsługi działalności rolniczej,
- b) zabudową usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania, kultury, w tym budynki sakralne, zdrowia i opieki społecznej, ochrony przeciwpożarowej,
- c) zabudowa usługowa w zakresie handlu, gastronomii, zakładów usługowych branży rzemieślniczej nie stwarzającej uciążliwości dla otoczenia pod względem hałasu,
- d) gospodarstwa agroturystyczne,
- e) zabudowa infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyki),
- f) obiekty magazynowe do składowania płodów rolnych i urządzenia niezbędne dla prowadzenia gospodarki rolnej, w tym zbiorniki do czasowego gromadzenia gnojówki i gnojowicy o pojemności do 80m<sup>3</sup> oraz płyty gnojowe,
- g) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze i garażowe), w tym rekreacji przydomowej;

## **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym a także dopuszczalnym i uzupełniającym zagospodarowaniem;
- 2) na terenach z zabudową objętą ochroną konserwatorską prowadzenie wszelkiej działalności zgodnie z warunkami określonymi w §17 i wymogami konserwatorskimi;
- 3) na działkach niezabudowanych dopuszczalna zabudowa zgodnie z podstawowym a także dopuszczalnym i uzupełniającym zagospodarowaniem, przy czym:
  - a) nowa zabudowa dopuszczalna w granicach istniejących działek zagrodowych z obiektami inwentarskimi o obsadzie do 60DJP,
  - b) przy obsadzie powyżej 40DJP wymagane zachowanie odległości nowych obiektów inwentarskich od najbliższych budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich nie mniejszej niż 50m;
- 4) w granicach terenów M zakaz składowania odpadów z działalności usługowej;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim;
- 6) linia zabudowy:
  - a) na działkach gdzie plan określa usytuowanie budynku mieszkalnego na działce należy je sytuować zgodnie z planem, w przypadku braku oznaczenia na rysunku planu obowiązuje istniejąca linia zabudowy wyznaczona przez elewacje frontowe budynków usytuowanych przy tej samej drodze ( ulicy) po obu stronach nowej zabudowy; jeśli istniejąca linia zabudowy jest niezgodna z przepisem szczególnym należy zastosować się do wymagań tego przepisu,
  - b) dla budynków pozostałych – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, o którym mowa w lit. a,
  - c) w przypadku rozbudowy budynku mieszkalnego należy zachować istniejącą linię zabudowy od frontu działki; od pozostałych granic należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 7) wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) na działce zagrodowej – do 65%,
  - b) na działce zabudowy jednorodzinnej - do 30%,
  - c) na działce zabudowy jednorodzinnej z usługami – do 55%,
  - d) na pozostałych działkach – do 60%; dopuszcza się podwyższenie wskaźnika powierzchni zabudowy na działkach zabudowanych o nie więcej niż 5%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-0,4;
- 8) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:
  - a) na działce zagrodowej – min. 20%,

- b) na działce zabudowy jednorodzinnej – min. 60%,
  - c) na działce zabudowy jednorodzinnej z usługami – min. 45%,
  - d) na pozostałych działkach – min. 10%;
- 9) w przypadku wydzielenia nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
- a) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,
  - b) 8 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane;
- 10) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych ( bez prześwitów ) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 30%, wysokość ogrodzenia działki – nie większa niż 1,80m, zalecana – 1,40m.

### **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych ustala się jako kontynuację wysokości elewacji frontowych sąsiednich budynków mieszkalnych, położonych przy tej samej ulicy na działkach przylegających do działki zabudowanej; w przypadku różnych wysokości dopuszcza się wybór wysokości pośredniej; wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, wznoszonego na działce nie przylegającej do innej działki zabudowanej przy tej samej ulicy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lecz nie większa niż 4,30m,
  - b) usługowych – do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze ,
  - c) gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości mniejszej niż wysokość do kalenicy budynku mieszkalnego;
- 2) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce określone w ust. 2 pkt. 4 nie może jednak przekraczać 14,0 m;
- 3) w zakresie kształtowania elewacji budynków ustala się:
- a) należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zakazuje się na budynkach mieszkalnych stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 4) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych – stromy, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych; dopuszczalne lukarny, naczółki, okna doświetlające poddasze,
  - b) kąt nachylenia połaci dachowych 25-45°; dopuszcza się inny kąt dla elementów budynków jak: wykusze, przekrycia tarasów, werandy, ganki itp.,
  - c) pokrycie dachówką lub materiałem o fakturze dachówko -podobnej,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych – dwuspadowe, dopuszczalne jednospadowe lub płaskie;
- 5) układ kalenicy dachów:
- a) budynku mieszkalnego – równoległe lub prostopadle jak w budynku mieszkalnym na sąsiedniej działce lub najbliższym położonym,
  - b) usługowego – równoległy do frontu działki,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych – równoległy lub szczytowy do frontu działki;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki oraz przy granicy działki oraz jako dobudowa do takiego budynku na działce sąsiedniej; w przypadku dobudowy należy zachować wysokość budynku istniejącego;

#### 4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) 3M, 4M drogą 4KDL; 5M, 6M drogą 16KDD; 7M drogą 19KDD i 4KDL;
- 2) 8M drogą 19KDD skomunikowaną z drogą 1KDG; nie dopuszcza się nowych zjazdów indywidualnych na drogę 1KDG;
- 3) 9M i 10M jak w stanie istniejących; ewentualna przebudowa zjazdów w uzgodnieniu z zarządcą drogi;

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5 %.

**§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 11M, 12M, 13M, 14M, ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa o charakterze mieszanym obejmująca:
  - a) zabudowę wielorodzinną,
  - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,
  - d) usługi, sport i rekreacja;
- 2) dopuszczalne i uzupełniające zagospodarowanie:
  - a) zabudowa usługowa w zakresie handlu, gastronomii, zakładów usługowych branży rzemieślniczej nie stwarzającej uciążliwości dla otoczenia,
  - b) zabudowa infrastruktury technicznej (zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, elektroenergetyki),
  - c) obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki gospodarcze i garażowe), w tym rekreacji przydomowej;

#### 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania zgodnie z podstawowym a także dopuszczalnym i uzupełniającym zagospodarowaniem;
- 2) dopuszcza się podział terenu na odrębne nieruchomości jako zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej z usługami i zabudowy usługowej pod warunkiem zapewnienia każdej wydzielonej nieruchomości bezkolizyjnego dostępu do drogi publicznej,
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej z usługową w dowolnych proporcjach,
- 4) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe: bytowe, rzemiosła, motoryzacji;

#### 3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) ustala się utrzymanie wysokości istniejącej zabudowy; dopuszcza się adaptacje poddaszy na cele mieszkaniowe,
  - b) usługi wolnostojące – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna o wysokości mniejszej niż wysokość do kalenicy budynku mieszkalnego,
- 2) wskaźniki powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - a) na działce wielorodzinnej – do 65%,
  - b) na działce zabudowy jednorodzinnej - do 30%,
  - c) na działce zabudowy jednorodzinnej z usługami – do 55%,
  - d) na pozostałych działkach – do 60%; dopuszcza się podwyższenie wskaźnika powierzchni zabudowy na działkach zabudowanych o nie więcej niż 5%,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-0,4;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki:

- a) na działce wielorodzinnej – min. 20%,
  - b) na działce zabudowy jednorodzinnej – min. 60%,
  - c) na działce zabudowy jednorodzinnej z usługami – min. 45%,
  - d) na pozostałych działkach – min. 15%;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – należy zachować istniejącą szerokość frontową budynków;
- 5) w zakresie kształtowania elewacji obiektów ustala się:
- a) w budynkach mieszkalnych stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
  - b) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 6) geometria dachów:
- a) w budynkach mieszkalnych należy zachować istniejącą formę dachu i materiał jego pokrycia,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – dwuspadowe, dopuszczalne jednospadowe lub płaskie;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych, wiat i garaży w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki oraz przy granicy działki; przy dobudowie do istniejącego budynku należy zachować jego wysokość i formę dachu.
- 4. Obsługa komunikacyjna :**
- 1) 11M drogą 6KDW i 9KDW; 12M drogą 3KDD i 4KDD;
  - 2) 13M i 14M drogą 7KDW; nie dopuszcza się zjazdów na drogę 1KDG;
5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:5%.

## **Rozdział 2.**

### **Tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej**

**§ 44. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: UM i ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa usługowo – mieszkaniowa;
- 2) dopuszczalne - usługi: bytowe, rzemiosło;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie, zieleń, miejsca postojowe, mała architektura.

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:**

- 1) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania na cele wyłącznie usługowe lub mieszkaniowe;
- 2) na terenie dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych lub usługowo – mieszkaniowych;
- 3) w budynku usługowo – mieszkaniowym usługi należy sytuować w parterze budynku;
- 4) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 10m od krawędzi jezdni drogi publicznej krajowej nr 42; od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych; budynki towarzyszące należy lokalizować na zapleczu budynku podstawowego z możliwością sytuowania ich przy granicy działki;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie normuje się;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 15% powierzchni działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy : 0,2 - 1,5;
- 8) liczba kondygnacji:
  - a) samodzielnego budynku usługowego jedna kondygnacja nadziemna,

- b) budynku usługowo - mieszkaniowego – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
  - c) budynku mieszkalnego – do 2-ch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, lecz nie więcej niż do 10m do kalenicy dachu;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w pkt.4;
- 10) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25-45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) w granicach terenu należy oprócz zabudowy i urządzeń służących funkcjom podstawowym należy przewidzieć i urządzić :
- a) odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów jak wskazano w § 21 pkt.6,
  - b) zieleń ;
- 12) zjazd z terenu na drogę publiczną krajową nr 42 dopuszcza się jednym zjazdem uzgodnionym z zarządcą drogi.
3. **Obsługa komunikacyjna** jak w stanie istniejącym; przebudowa zjazdu na warunkach zarządcy drogi;
4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

### **Rozdział 3. Tereny zabudowy usługowej**

**§ 45. 1. Wyznaczają się tereny usług użyteczności publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami: UA, 1UO, 2UO, UK, 1US, 2US, 3KP, 4KP i ustala przeznaczenie:**

- 1) **UA** - usługi publiczne w zakresie administracji ;
- 2) **1UO** – usługi w zakresie oświaty ( szkoła);
- 3) **2UO** – usługi w zakresie oświaty ( przedszkole);
- 4) **UK** – usługi w zakresie kultu religijnego;
- 5) **1US, 2US** – usługi sportu i rekreacji;
- 6) **3KP, 4KP** – parkingi ogólnodostępne.

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:**

- 1) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenów;
- 2) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie; oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia związane wyłącznie z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dopuszcza się funkcje mieszkaniową;
- 4) w zagospodarowaniu terenu 1UO zapewnić boisko sportowe dla młodzieży szkolnej oraz miejsca postojowe dla rowerów;
- 5) w zagospodarowaniu terenu 2UO zapewnić miejsce – plac zabaw dla dzieci;
- 6) powierzchnia zabudowy terenów:
  - a) UA, 1UO, 2UO, UK – do 45%;
  - b) 1US, 2US – do 15%;
  - c) powierzchnia biologicznie czynna dla terenów UA, 1UO, 2UO, UK nie mniej niż 50%; dla terenów 1US, 2US nie mniej niż 80%;
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1- 0,8,
  - e) szczegółowe ustalenia dla terenów 3KP i 4KP podano w § 51; dla terenów 1US i 2US w § 66;

3. **Obsługa komunikacyjna** jak w stanie istniejącym; dopuszczalna przebudowa zjazdów na warunkach zarządcy drogi;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

**§ 46. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1U , 2U, 3U, 4U, 5U i ustala przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne – mieszkanie wbudowane;
- 3) uzupełniające- obiekty i urządzenia towarzyszące , miejsca postojowe, zieleń, mała architektura.

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:**

- 1) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie, wymianie oraz uzupełnianiu o obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) możliwość zmiany funkcji istniejących budynków i urządzeń na inne funkcje usługowe, z wykluczeniami jak w pkt.3;
- 3) dopuszcza się budowę nowych obiektów usługowych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z wykluczeniem:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko dla których obligatoryjnie wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
  - c) obiektów wymagających obsługi transportem ciężkim o masie powyżej 3,5 tony;
- 4) linia zabudowy: nieprzekraczalna jak wskazana na rysunku planu; tam gdzie plan nie określa i od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodne z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie normuje się; powierzchnia biologicznie czynna powinna stanowić nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 6) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna; poziom podłogi parteru ustala się na wysokości 0,5 – 1,0m od powierzchni terenu;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków: nie ustala się;
- 8) dachy budynków: strome, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25-45°, pokryte dachówką lub podobnym materiałem, dopuszcza się dachy płaskie.

3. **Obsługa komunikacyjna** jak w stanie istniejącym; dopuszczalna przebudowa zjazdów na warunkach zarządcy drogi.

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

#### **Rozdział 4.**

##### **Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej**

**§ 47. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 1P, 2P, 3P , 13P dla których ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej obejmujące:
  - a) zakłady produkcji, budownictwa, składów, magazynów, usług, zakłady usługowo – produkcyjne, zakłady przetwórstwa i przechowalnictwa - spożywczego, budownictwa,
  - b) składy, magazyny i usługi w tym zakłady usług technicznych i punkty selektywnej zbiórki odpadów, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,
  - c) zakłady usług technicznych, motoryzacyjne, bazy komunalne i transportowe,
- 2) dopuszczalne - urządzenia obsługi produkcji rolnej; stacje paliw i urządzenia obsługi komunikacji; maszty i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej,
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące w tym obiekty i pomieszczenia administracyjne, higieniczno – sanitarne i socjalne, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia ochrony środowiska.

## 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

- 1) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) na terenie ustala się lokalizacje przedsięwzięć, spełniających ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz.5§13-16;
- 3) wyklucza się lokalizacje zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności która zagraża zanieczyszczeniem wód podziemnych lub może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny,
- 4) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń z preferencją na funkcje usługowe i usługowo - produkcyjne;
- 5) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego lub wbudowane pomieszczenie mieszkalne dla właściciela prowadzącego działalność; nie dopuszcza się podziału nieruchomości w celu wydzielenia budynku mieszkalnego;
- 6) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę (przedsięwzięcie inwestycyjne) musi obejmować kompleksowe zagospodarowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi ;
- 7) linie zabudowy – nieprzekraczalne jak oznaczono na rysunku planu;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 75%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-1,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.

## 3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ład przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz obiektów nie kubaturowych – nie może przekroczyć 11,0m do kalenicy, z wyjątkiem kominów;
- 2) wysokość budynków towarzyszących – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszczalne poddasze użytkowe na cele mieszkalne dla prowadzącego działalność;
- 3) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynów dopuszczalne dachy płaskie;

### 4. Obsługa komunikacyjna:

- 1) między linią rozgraniczającą pas drogowy drogi 1 **KDG** a linią zabudowy określoną na rysunku planu należy wykonać drogi serwisowe wewnętrzne o szerokości 12-14m z włączeniem drogi 1 **KDW** i 2 **KDW** do drogi 1 **KDL**; drogi **3KDW** i **4KDW** o z włączeniem do drogi 2 **KDD**;
- 2) skomunikowanie z drogą 1 **KDG** wyłącznie za pośrednictwem projektowanego skrzyżowania czterowycelowego:
  - teren 1P i 2P za pośrednictwem drogi 1KDL,
  - teren 3P i 13P za pośrednictwem drogi 2KDD;
- 3) drogi wewnętrzne 1 KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW należy wykonać wyprzedzająco do realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na wyznaczonych terenach;

### 5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

## § 48. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 4P, 5P, 6P, 7P, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej obejmujące:
  - a) zakłady produkcji, budownictwa, składów, magazynów, usług, zakłady usługowo – produkcyjne, zakłady przetwórstwa i przechowalnictwa - spożywczego, budownictwa,
  - b) składy, magazyny i usługi w tym zakłady usług technicznych i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>,

- c) zakłady usług technicznych, motoryzacyjne, bazy komunalne i transportowe,
- 2) dopuszczalne- urządzenia obsługi produkcji rolnej; stacje paliw i urządzenia obsługi komunikacji; maszty i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym obiekty i pomieszczenia administracyjne, higieniczno – sanitarne i socjalne, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia ochrony środowiska.

## **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenie ustala się lokalizacje przedsięwzięć, spełniających ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz.5§13-16;
- 2) wyklucza się lokalizacje zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności która zagraża zanieczyszczeniem wód podziemnych lub może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 3) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego lub wbudowane pomieszczenie mieszkalne dla właściciela prowadzącego działalność; nie dopuszcza się podziału nieruchomości w celu wydzielenia budynku mieszkalnego;
- 4) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę działalności inwestycyjnej musi obejmować zagospodarowanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi ;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne jak oznaczono na rysunku planu;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 75%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-1,5;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;

## **3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz obiektów nie kubaturowych – nie może przekroczyć 11,0 m do kalenicy, z wyjątkiem kominów;
- 2) wysokość obiektów towarzyszących – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszczalne poddasze użytkowe na cele mieszkalne lub biurowe dla prowadzącego działalność;
- 3) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dla budynków produkcyjnych, usługowych i magazynów dopuszczalne dachy płaskie;
- 4. **Obsługa komunikacyjna** za pośrednictwem dróg 5KDD, 7KDD, 8KDD skomunikowanych z drogą **1KDZ**; nie dopuszcza się zjazdów na drogę 1KDG;

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15 %.

## **§ 49. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 8P, 9P, 10P, 11P, 12P dla których ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny wielofunkcyjnej działalności gospodarczej obejmujące:
  - a) zakłady produkcji, zakłady usługowo – produkcyjne, zakłady przetwórstwa i przechowywania - spożywczego, budownictwa,
  - b) składy, magazyny i usługi, w tym zakłady usług technicznych i punkty selektywnej zbiórki odpadów,
  - c) zakłady usług technicznych, motoryzacyjne, bazy komunalne i transportowe,
- 2) dopuszczalne- urządzenia obsługi produkcji rolnej; stacje paliw i urządzenia obsługi komunikacji; maszty i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące w tym obiekty i pomieszczenia administracyjne, higieniczno – sanitarne i socjalne, miejsca postojowe, zieleń, urządzenia ochrony środowiska.

## **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) istniejącą zabudowę adaptuje się z możliwością dokonywania remontów, przebudowy i rozbudowy ;



- 2) teren 12P położony jest w obszarze chronionego krajobrazu; na terenie dopuszcza się lokalizacje przedsięwzięć, spełniających ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 5 § 13 - 16;
- 3) wyklucza się lokalizacje zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalności która zagraża zanieczyszczeniem wód podziemnych lub może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) przebudowę, rozbudowę (nadbudowę), wymianę i zmianę funkcji istniejących budynków i urządzeń z preferencją na funkcje usługowe i usługowo - produkcyjne;
- 5) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego lub wbudowane pomieszczenie mieszkalne dla właściciela prowadzącego działalność; nie dopuszcza się podziału nieruchomości w celu wydzielenia budynku mieszkalnego;
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne jak określono na rysunku planu;
- 7) dopuszczalny podział nieruchomości i wydzielenie terenu dla istniejącej lub planowanej inwestycji pod warunkiem zachowania szerokości frontu działki w § 22 ust. 5 pkt. 2 i zapewnienia bezkolizyjnego wjazdu na drogę publiczną;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 75%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2-1,6;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%;
- 11) teren możliwy do realizacji inwestycji po wybudowaniu obwodnicy drogowej wsi.

### **3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz obiektów nie kubaturowych – do 11,0 m do kalenicy, z wyjątkiem kominów; obiektów towarzyszących jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego na pomieszczenia biurowe lub mieszkanie dla prowadzącego działalność;
- 2) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne płaskie;

#### **4. Obsługa komunikacyjna :**

- 1) teren 8P drogą 6KDD i 1KDZ; wyklucza się bezpośredni zjazd na drogę 1KDG;
- 2) teren 9P drogą 12KDD i 4KDL; 10P drogą 21KDD i 5KDL; 11P drogą 5KDL i 20 KDD;

#### **5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.**

### **§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1KS, 2KS ustala się przeznaczenie :**

- 1) podstawowe – teren urządzeń obsługi komunikacji;
- 2) dopuszczalne – usługi motoryzacyjne;
- 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska;

### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego :**

- 1) na terenie dopuszcza się lokalizacje stacji paliw z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; powierzchnie w tym utwardzone ( parkingowe) i obiektów związanych z działalnością transportowo - usługową z dopuszczeniem obiektów składowo – magazynowych;
- 2) teren 2KS położony jest w obszarze chronionego krajobrazu; realizacja przedsięwzięć wymaga zachowania ustaleń planu w zakresie ochrony środowiska, określone w rozdz. 5;
- 3) powierzchnie parkingowe oraz inne powierzchnie przeznaczone do postoju samochodów na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy wyposażyć w urządzenia przechwytyjące oczyszczające (separatory) i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;

4) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni utwardzonej i zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu, nie więcej niż 80% ,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2- 08,
- c) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% ,

5) gabaryty zabudowy:

- a) wysokość zabudowy magazynowej i usługowej nie może być wyższa niż 11 m,
- b) zaplecza techniczno – magazynowego i biurowo - socjalnego do 2-ch kondygnacji nadziemnych;

3. **Obsługa komunikacyjna** jak w stanie istniejącym; przebudowa istniejącego zjazdu na drogę 1KDG wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 15%.

**§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KP, 2KP, 3KP, ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe: tereny urządzeń komunikacji:

- a) dla terenu **1KP, 2KP** - stałe miejsca postojowe (garaże),
- b) dla terenu **3KP**, – parking ogólnodostępny;

2) istniejące urządzenia adaptuje się z możliwością rozbudowy; przy rozbudowie segmentów garażowych należy zachować wysokość i formę dachu istniejących obiektów; na terenie 3KP dopuszcza się budowę obiektu usługowego o powierzchni do 60m<sup>2</sup> i obiekty małej architektury.

**2. Obsługa komunikacyjna;**

1) teren 1KP, 2KP, drogą 9KDD;

2) teren 3KP jak w stanie istniejącym; ewentualna przebudowa zjazdu na 1KDG na warunkach zarządcy drogi;

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

**§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: EE ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych, trasa przebiegu linii elektroenergetycznej 110KV wraz ze strefą ochronną jak określono na rysunku planu;

2) dopuszczalna przebudowa w tym przeniesienie i modernizacja linii zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 5.**

### **Obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

**§ 53. 1. Plan ustala obszary rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

- 1) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **ZD** – tereny ogrodów działkowych;
- 3) **RU** – tereny specjalistycznej produkcji zwierzęcej;
- 4) **R** – tereny użytków rolnych ;
- 5) **RZ** – tereny łąk i pastwisk;
- 6) **RL** - tereny lasów;
- 7) **RLp** - tereny do zalesienia;

**§ 54. 1. Na wyznaczonym terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1RM ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i hodowlanych ;
- 2) dopuszczalne – zabudowa usługowa;
- 3) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie zagrodowej, zieleń, mała architektura.

## **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) dopuszczalna przebudowa, rozbudowa (nadbudowa), wymiana istniejących budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących oraz budowa nowych budynków służących produkcji rolnej oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;
- 2) możliwość przekształcenia funkcji podstawowej istniejących budynków i urządzeń na usługową (w tym agroturystyczna) i produkcyjną, także lokalizacja nowych obiektów usługowych i produkcyjnych z wykluczeniami jak w pkt.3,
- 3) wprowadza się:
  - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco wpłynąć na środowisko,
  - b) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według przepisu odrębnego) oraz obowiązek zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania materiałów i urządzeń zmniejszających wytwarzanie substancji złoonych,
  - c) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych,
- 4) remonty i przebudowę budynków istniejących można realizować z utrzymaniem ich usytuowania, poziomu podłogi parteru, liczby kondygnacji, gabarytów, formy architektonicznej;
- 5) nową zabudowę oraz wymianę i rozbudowę (nadbudowę) budynków istniejących na terenach RM należy realizować z zachowaniem niżej określonych warunków w zakresie usytuowania:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) od pozostałych granic działki należy zachować odległości budynków zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych,
  - c) budynek inwentarski oraz ściana budynku gospodarczego z otworami okiennymi lub drzwiowymi nie mogą być sytuowane w odległości mniejszej niż 8m od budynków mieszkalnych oraz budynków użyteczności publicznej;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie normuje się;
- 7) w przypadku lokalizowania usług, ustala się obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów, według ustaleń §21;
- 8) nie zezwala się na wznoszenie ogrodzeń monolitycznych (bez prześwitów ) wzdłuż frontowej granicy działki, wymagana powierzchnia prześwitów ogrodzenia powyżej wysokości 0,60m – nie mniejsza niż 20%, wysokość ogrodzenia działki nie większa niż 1,80m.

## **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego:**

### **1) budynek mieszkalny**

- a) wysokość – do 2-ch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 3,8 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;
- b) geometria dachów - dach dwuspadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia połaci dachowych 25-45°; doświetlenie poddasza: oknami w ścianach szczytowych, lukarnami, oknami połaciowymi,
- c) usytuowanie głównej kalenicy budynku mieszkalnego równolegle lub prostopadle jak budynku położonego najbliższej na działkach sąsiednich,
- d) pokrycie dachu dachówką lub materiałem o fakturze dachówko - podobnej,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego powinna uwzględniać warunki dotyczące sytuowania budynków na działce, ustalone w ust. 2 pkt. 5;

### **2) budynki inwentarskie, towarzyszące ( gospodarcze, garażowe):**

- a) wysokość do 8 m od powierzchni terenu, dopuszcza się wysokość większą tylko w przypadkach uzasadnionych potrzebami technologicznymi,
- b) geometria dachów – jedno lub dwuspadowy dach nawiązujący formą i materiałem pokrycia do budynku mieszkalnego ; dopuszczalny dach płaski;

4. **Obsługa komunikacyjna** jak w stanie istniejącym; dopuszczalna przebudowa zjazdów na drogę publiczną na warunkach zarządcy drogi.

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 5%.

**§ 55. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: 1ZD, 2ZD dla których ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – tereny ogrodów działkowych;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura;
- 3) istniejąca zabudowa letniskowa i altany na działkach mogą podlegać remontom, przebudowie do potrzeb zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

**2. Obsługa komunikacyjna:**

- 1) 1ZD drogami 5KDD i 6KDD skomunikowanymi z drogą 1KDZ;
- 2) 2ZD drogą 7KDW;

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0%.

**§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : RU ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – teren zakładów produkcji rolnej i hodowlanej oraz przetwórstwa produkcji rolnej, w tym biogazownia;
- 2) dopuszczalne – urządzenia obsługi produkcji rolnej w tym instalacje do magazynowania gnojowicy, wytwórnia pasz, rzeźnia z masarnią składy i magazyny, stacje paliw, maszty i stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej;
- 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym kotłownia, poletka osadowe, płyty obornikowe, przepompownie ścieków, sieć infrastruktury technicznej, place i drogi wewnętrzne mała architektura, zieleń towarzysząca, urządzenia ochrony środowiska;

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ład przestrzennego:**

- 1) na terenie dopuszczalna budowa instalacji dla prowadzenia chowu trzody chlewnej o liczbie wyższej niż 210DJP;
- 2) istniejącą zabudowę produkcyjną i towarzyszącą adaptuje się z możliwością dokonywania remontów i modernizacji w celu dostosowania do wymogów technologicznych oraz ochrony środowiska;
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej, nie więcej niż 85%;
  - b) powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% terenu,
  - c) miejsca postojowe zapewnić w obrębie terenu lokalizacji inwestycji,
- 4) gabaryty zabudowy – wskazane stosowanie indywidualnych rozwiązań ,
  - a) wysokość zabudowy produkcyjno – usługowej nie może być wyższa niż 11 m,
  - b) zaplecza techniczno magazynowego i socjalnego do 2-ch kondygnacji nadziemnych,
- 5) dachy budynków – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych pod kątem 25 - 40°; dopuszczalne płaskie;

3. **Obsługa komunikacyjna** drogą 7KDD skomunikowaną z drogą 1KDZ.

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości 20%.

**§ 57. 1. Wyznacza się tereny użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1R, 2R, 3R, oraz R i ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - grunty orne, łąki i pastwiska;
- 2) dopuszczalne - na terenach 1R, 2R, 3R obiekty, budowle oraz urządzenia towarzyszące związane z produkcją rolną i obsługą rolnictwa;

3) uzupełniające - zbiorniki wodne, stawy rybne, obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie rolniczej, w tym melioracje wodne, drogi transportu rolnego;

## 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu :

### 1) nakazuje się:

- a) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt.1,
- b) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień przydrożnych i niewielkich skupisk zadrzewień i zakrzewień śródpolnych; należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne, śródpolne,
- c) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;

### 2) zakazuje się:

- a) podziału nieruchomości z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu i które prowadzi do zmiany przeznaczenia terenu;

### 3) dopuszcza się:

- a) lokalizacje urządzeń służących prowadzeniu gospodarki rolnej ( stodoły, płyty obornikowej, wiaty na sprzęt rolniczy, silosy zbożowe) oraz innych budowli rolniczych związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym,
- b) budynek mieszkalny związany z prowadzonym gospodarstwem rolnym rolnika lub jego rodziny bez możliwości wydzielenia działki i sprzedaży,
- c) prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
- d) zalesianie gruntów rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako: N (nieużytki), RV, RVI, i innych jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1ha i przylega on bezpośrednio do lasu lub terenu zadrzewionego lub zakrzewionego,
- e) wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych – w zakresie nie zmieniającym podstawowej funkcji terenu,
- f) budowę stawów do chowu ryb i małych zbiorników wodnych na gruntach rolnych sąsiadujących z ciekami,
- g) budowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- h) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych,
- i) budowę dróg transportu rolnego o parametrach wskazanych w § 31;

3. **Obsługa komunikacyjna** istniejącymi i planowanymi drogami publicznymi oraz transportu rolnego.

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

**§ 58. 1. Wyznacza się teren użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem: RZ i ustala się przeznaczenie**

- 1) podstawowe – tereny łąk i pastwisk;
- 2) uzupełniające - ciek wodny, rowy, zbiorniki wodne, stawy rybne, zieleń towarzysząca, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym melioracje, drogi transportu rolnego;

## 2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

### 1) nakazuje się:

- a) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródłąkowych; należy ochroną objąć obudowę cieków wodnych, starodrzew o charakterze naturalnym oraz zadrzewienia przywodne,
- b) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;

### 2) zakazuje się:

- a) zmiany podstawowej funkcji terenów określonej w pkt.1,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- c) podziału nieruchomości z wyłączeniem na potrzeby infrastruktury technicznej i dróg,
- d) na terenach na których występują udokumentowane stanowiska archeologiczne wraz z wyznaczoną strefą konserwatorską obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu o których mowa w §18.

**3) dopuszcza się:**

- a) prowadzenie sieci napowietrznych i infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia użytków rolnych na cele nierolnicze,
- b) zalesianie użytków rolnych oznaczonych w ewidencji gruntów jako: ŁV i ŁVI, N (nieużytki) i innych jeżeli powierzchnia pojedynczego obszaru zalesienia nie przekracza 1 ha i przylega bezpośrednio do lasu lub terenu zadrzewionego lub zakrzewionego,
- c) budowę stawów do chowu ryb i małych zbiorników wodnych na użytkach rolnych sąsiadujących z ciekami,
- d) budowę budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej i ochronie przeciwpowodziowej,
- e) rozbudowę, przebudowę i budowę nowych urządzeń systemu melioracji wodnych,
- f) budowę dróg transportu rolnego o parametrach wskazanych w §31;

**3. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

**§ 59. 1. Wyznacza się tereny użytków leśnych i rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RL i RLp dla których ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe
  - a) **RL** – tereny lasów,
  - b) **RLp** – tereny do zalesienia;
- 2) uzupełniające- obiekty i urządzenia związane z gospodarką leśną, określone w przepisach odrębnych .

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zachowanie podstawowej funkcji terenów określonej w pkt.1a;
  - a) utrzymanie w odpowiednim stanie istniejącego zadrzewienia, z możliwością jego wymiany i uzupełnienia,
  - b) utrzymanie w odpowiednim stanie rowów melioracyjnych i dróg gospodarczych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) prowadzenie sieci napowietrznych i infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, nie powodujące trwałego przeznaczenia użytków leśnych na cele nieleśne;
- 3) zalesienie terenów **RLp** należy prowadzić zgodnie z planem urządzania lasów;

**3. Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

**§ 60. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1 LsM i ustala się przeznaczenie:**

- 1) podstawowe: teren obsługi gospodarki leśnej;
- 2) dopuszczalne – mieszkanie wbudowane, usługi turystyczne;
- 3) uzupełniające – obiekty i urządzenia związane z obsługą gospodarki leśnej określone w przepisach odrębnych.

**2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) adaptacja z możliwością dokonywania remontów istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszczalne – zieleń ozdobna, mała architektura;
- 3) obsługa komunikacyjna jak w stanie istniejącym.

## **Rozdział 6. Tereny wód**

§ 61. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS** dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny wód stojących i płynących: ciekły naturalne, rowy melioracyjne, kanały, stawy i zbiorniki wodne;
- 2) dopuszczalne - urządzenia i obiekty związane z gospodarką wodną.

### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz warunki dla ochrony środowiska:**

- 1) dopuszczalna lokalizacja urządzeń i prowadzenie prac związanych z utrzymaniem istniejących cieków wodnych, wód stojących i rowów melioracyjnych prowadzących wody oraz urządzeń piętrzących w oparciu o pozwolenie wodno – prawne;
- 2) ochronie podlega obudowa biologiczna cieków wodnych i wód stojących zarówno w formie zieleni niskiej, średniej jak i drzew i krzewów;
- 3) wyklucza się lokalizację jakiegokolwiek zabudowy (z wyłączeniem budowy obiektów i urządzeń wodnych) w dolinie rzeki Oziąbel jak określono na rysunku planu oraz w odległości mniejszej niż 10,0 m, od linii brzegowej rzeki Oziąbel od pozostałych cieków, zbiorników naturalnych w odległości mniejszej niż 5,0 m;
- 4) zakazuje się grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi ciek;

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 62. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **WZ** dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny ujęć wody;
- 2) dopuszczalne - urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem ujęć wody dla potrzeb zakładu;

### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz warunki dla ochrony środowiska:**

- 1) obowiązują zakazy i ograniczenia dla wyznaczonych stref ujęć wody wynikające z wydanych decyzji administracyjnych dla zakładu w zakresie poboru wody ze studni głębinowych.

## **Rozdział 7. Tereny zieleni**

§ 63. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZC** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren cmentarza;
- 2) uzupełniające – mała architektura, zieleń urządzona, kaplica cmentarna;

### **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ład przestrzenny:**

- 1) dojazd na teren – jak w stanie istniejącym;
- 2) wskaźnik zabudowy terenu – do 10%;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zagospodarowaniu terenu przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.

3. **Strefa ochrony sanitarnej** cmentarza – 50,0m.

4. **Obsługa komunikacyjna** jak w stanie istniejącym.

5. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

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

- 1) podstawowe – zieleń urządzona – park wiejski;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące, mała architektura;

## **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ład przestrzennego**

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z wpisu obiektu do ewidencji zabytków;
- 2) wskaźnik zabudowy terenu – do 10%;

3. **Obsługa komunikacyjna** jak w stanie istniejącym drogą 4KDL;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

§ 65. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **ZL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń nie urządzona;
- 2) uzupełniające – mała architektura;

2. Wymagana ochrona zieleni łąkowej, zadrzewień i zakrzewień.

3. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - nie ustala się, ponieważ sposób przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

## **Rozdział 8. Tereny sportu i rekreacji**

§ 66. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem: **1US, 2US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - teren urządzeń sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleń towarzysząca, niezbędna infrastruktura techniczna;  
3 dopuszczalne usługi w zakresie małego handlu i gastronomii (kioski);

## **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ład przestrzennego:**

- 1) na terenie dopuszczalna jest realizacja wyłącznie obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i sportem ;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy terenu - do 20%,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna oraz do 9m do kalenicy;

3. **Obsługa komunikacyjna** drogą 9KDD skomunikowana z drogą 1KDZ;

4. **Stawka procentowa** do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0 %.

## **DZIAŁ III. Przepisy przejściowe i końcowe Rozdział 1.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania**

§ 67. 1. Dla wyznaczonych terenów w granicach obszaru objętego planem ustala się dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.

2. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.
3. Dopuszcza się etapową realizację ustaleń planu.

## **Rozdział 2. Postanowienia końcowe**

§ 68. 1. Inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącym zadania własne gminy Domaszowice, są w granicach planu:

- 1) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg i ulic gminnych publicznych: KDL, KDD do osiągnięcia parametrów klas ustalonych w planie;



- 2) budowa, remonty, rozbudowa i przebudowa gminnych dróg wewnętrznych KDW – dojazdowych oraz dróg transportu rolnego;
- 3) rozbudowa rozdzielczej i tranzytowej sieci wodociągowej;
- 4) budowa sieci i urządzeń kanalizacji komunalnej i deszczowej;
- 5) modernizacja i rozbudowa usług publicznych na terenie : 1UA, 1UO, 2UO;
- 6) budowa, rozbudowa i modernizacja obiektów sportu i rekreacji na terenie 1US, 2US.

§ 69. Ustalenia planu dotyczące: przebudowy drogi KDZ powiatowej w istniejącym pasie drogowym; przebudowa i remont sieci energetycznej wysokiego napięcia oraz budowa i rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej sieci szerokopasmowej służą realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

§ 70. Do spraw nieuregulowanych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw i przepisów odrębnych obowiązujących w trakcie obowiązywania planu.

§ 71. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Domaszowice.

§ 72. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa opolskiego.

2. Uchwała podlega również opublikowaniu na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Przewodniczący Rady

**Jan Nowak**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII.166.2013  
Rady Gminy Domaszowice  
z dnia 23 maja 2013 r.

Nie udało się dołączyć obrazu. Brak pamięci.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII.166.2013  
Rady Gminy Domaszowice  
z dnia 23 maja 2013 r.

**Rozstrzygnięcie do uchwały nr XXIII.166.2013 Rady Gminy w Domaszowicach z dnia 23 maja 2013 roku w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszowice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21) Rada Gminy Domaszowice, wobec braku uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 11 lutego 2012 r. do 11 marca 2012 r. i w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożeniu tj. do dnia 29 marca 2013 roku

- odstępuje od rozstrzygnięcia w zakresie, o którym mowa w art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21), art.7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz.675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz.777 i Nr 217, poz.1281, z 2012 r. poz. 567 oraz z 2013 r. poz. 153) oraz art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240, z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578 i Nr 257, poz. 1726, z 2011 r. Nr 185, poz. 1092, Nr 201, poz. 1183, Nr 234, poz. 1386, Nr 240, poz. 1429 i Nr 291, poz. 1707 oraz z 2012 r. poz. 1456, poz. 1530 i poz. 1548) Rada Gminy Domaszowice rozstrzyga, co następuje:

**§1.** Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszowice:

1) budowę gminnych dróg publicznych klasy dojazdowej oraz publicznych ciągów pieszo – jezdnych na odcinku o długości 2300m;

2) rozbudowę sieci infrastruktury technicznej zapewniającej obsługę istniejących i projektowanych terenów wskazanych do zabudowy na odcinku 2300mb;

3) rozbudowę sieci energetycznej oświetlenia drogowego dróg gminnych na odcinku o długości ok. 2300mb.

**§2.** Koszty realizacji zadań wskazanych w §1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania. Zostanie on ustalony w drodze przetargu publicznego.

**§3** Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

1) środki własne – w oparciu o wieloletnia prognozę finansowa gminy Domaszowice, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości , w budżecie przeznaczony będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;

2) współfinansowanie środkami unijnymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.