

UCHWAŁA NR XXI/115/16
RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 16 marca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr VII/35/11 z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty przyjętego Uchwałą Nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010 r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012 r.

Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1: 2000, stanowiący integralną część 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.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów - tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi planu:

1) oznaczenia ogólne:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

2) przeznaczenie terenów - oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) odcinki dróg, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
- b) obszar obowiązkowo zagospodarowany zielenią, w tym zimozieloną;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) granica strefy A ochrony konserwatorskiej ścisłej, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków,

- b) granica strefy B ochrony konserwatorskiej podstawowej, tożsama z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) granica strefy K ochrony krajobrazu,
 - d) granica strefy E ochrony ekspozycji – osie widokowe podlegające ochronie,
 - e) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków,
 - f) obiekty małej architektury objęte ochroną,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązujące linie zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - c) określenie usytuowania linii zabudowy.

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

- 1) stanowiska fauny chronionej,
- 2) stanowiska flory chronionej,
- 3) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
- 4) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
- 5) stanowiska archeologiczne,
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%),
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%),
- 8) obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%),
- 9) granica strefy ochrony sanitarnej od terenu cmentarza,
- 10) granica udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego w kategorii C1 „Osiek I”.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, o charakterze informacyjnym, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica gminy,
- 2) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska”,
- 3) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Radakowice - Żarów DN 300 PN 6,3 MPa, wraz ze strefą kontrolowaną,
- 4) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,
- 5) projektowana linia energetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110kV.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci,
- 2) **historyczna zabudowa** – budynki w miejscowości Osiek wzniesione przed 1945 r.,
- 3) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 4) **linia zabudowy:**

- a) **obowiązująca** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowania elewacji frontowej przynajmniej jednego budynku, związanego z przeznaczeniem podstawowym terenu; dla pozostałych budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji, linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
- b) **nieprzekraczalna** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m,
- 5) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno – sanitarne, urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy oraz obiekty małej architektury,
- 6) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 7) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone dla danego terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 8) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 9) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi),
- 10) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, w tym działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) **usługi publiczne** - obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, oświaty i wychowania, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki.

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

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MU,
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,
- 7) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U,
- 8) teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, oznaczony na rysunku planu symbolem PE,
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 10) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem RM,
- 11) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

- 12) tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 13) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
- 14) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 15) tereny dróg publicznych - drogi główne ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDgp,
- 16) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem KDz,
- 17) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDI,
- 18) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDd,
- 19) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw,
- 20) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDr,
- 21) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E,
- 22) teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem W.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów wymienionych w ust.2 określono w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 5. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
 - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - c) przebudowę budynku,
 - d) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 2) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) w odniesieniu do nowej zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych) oraz jednakowej geometrii dachu,
- 4) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych, w tym blachy trapezowej i falistej.

2. W przepisach szczegółowych uchwały określono dla poszczególnych terenów, wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym:

- 1) rodzaje zabudowy,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów, kształty dachów i elewacji oraz szerokości elewacji frontowych,
- 3) parametry zagospodarowania terenu, w tym powierzchnię zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej.

§ 6. Ustala się następujące, ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na obszarze objętym ustaleniami planu występują stanowiska fauny i flory chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu - zakres ochrony określają przepisy odrębne,
- 2) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,

- 3) uwzględnia się strefę ochrony sanitarnej od terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) uwzględnia się złożę kruszywa naturalnego w kategorii C1 „Osiek I”, którego zasięg pokazano na rysunku planu,
- 5) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 „Subzbiornik Prochowice-Środa Śląska”,
- 6) na obszarze objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie mówią inaczej, obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego - Kościół p.w. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny, wpisanego do rejestru zabytków nr A/1054 z dn. 18.04.2011 r., wobec którego obowiązują przepisy odrębne.
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - a) Cmentarz katolicki.
 - b) Kaplica,
 - c) Mur cmentarny z kaplicami bramami
 - d) Kaplica, obok nr 61.
 - e) Zagroda nr 2, 3:
 - Budynek mieszkalno – gospodarczy nr 2,
 - Dom mieszkalny nr 3.
 - f) Dom mieszkalny nr 4.
 - g) Dom mieszkalny nr 5.
 - h) Stodoła przy nr 6.
 - i) Zagroda nr 8:
 - Stodoła I,
 - Stodoła II,
 - Budynek inwentarsko – gospodarczy.
 - j) Zagroda nr 11, 12:
 - Dom mieszkalny nr 11,
 - Budynek inwentarski,
 - Stodoła przy nr 11, 12,
 - Stodoła.
 - k) Dom mieszkalny nr 13.
 - l) Biblioteka, d. szkoła katolicka,
 - Mur graniczny.
 - m) Zagroda z gospodą z gorzelnią „Oder’s Gasthaus und Brennenrem”:
 - Gospoda, ob. dom mieszkalny nr 17,
 - Budynek inwentarski,
 - Stodoła,

- Komin gorzelni.
- n) Zagroda, d. Zagroda plebańska nr 19:
 - Dom mieszkalny,
 - Budynek gospodarczy,
 - Stodoła,
 - Mur graniczny z bramą,
 - Szpaler drzew, wzdłuż wschodniego odcinka muru granicznego.
- o) Dom mieszkalny nr 25.
- p) Zagroda nr 27, 28:
 - Dom mieszkalny nr 27,
 - Budynek inwentarski.
 - Dom mieszkalny nr 28,
 - Budynek gospodarczy,
 - Stodoła.
- q) Dom mieszkalny nr 30,
 - Budynek gospodarczy.
- r) Dom mieszkalny nr 31,
 - Budynek gospodarczy.
- s) Dom mieszkalny nr 32.
- t) Dom mieszkalny nr 33.
- u) Dom mieszkalny nr 35.
- v) Zagroda nr 39:
 - Dom mieszkalny,
 - Budynek gospodarczy I.
- w) Zagroda nr 40:
 - Dom mieszkalny,
 - Budynek gospodarczy II.
- x) Dom mieszkalny nr 54.
- y) Szpaler drzew, wzdłuż wschodniego odcinka muru granicznego posesji nr 57.
- z) Budynek mieszkalno – gospodarczy nr 59.
- aa) Dom mieszkalny nr 60,
 - Budynek gospodarczy.
- bb) Zagroda nr 61, 62:
 - Dom mieszkalny nr 61,
 - Budynek gospodarczy I.
 - Dom mieszkalny nr 62,
 - Budynek gospodarczy II,
 - Stodoła.
- cc) Zagroda, d. Villa Alfred Scholz nr 63, 64:

- Dom mieszkalny nr 63,
 - Budynek gospodarczy,
 - Brama.
 - Dom mieszkalny nr 64,
- dd) Dom mieszkalny nr 66, stodoła.
- ee) Dom mieszkalny z restauracją d. zajazd „Hein’s Gasthaus” nr 68,
- ff) Budynek mieszkalno-gospodarczy nr 70,
- Stodoła.
- gg) Zagroda nr 72, 73:
- Budynek mieszkalno – gospodarczy nr 72,
 - Dom mieszkalny nr 73,
 - Obora z wozownią.
- hh) Zagroda nr 78:
- Dom mieszkalny,
 - Stajnia z wozownią,
 - Budynek gospodarczy,
 - Brama.
- ii) Dom mieszkalny nr 80, budynek inwentarski z wozownią.
- jj) Dom mieszkalny nr 81,
- kk) Dom mieszkalny nr 82,
- ll) Zagroda nr 84:
- Dom mieszkalny,
 - Stodoła,
 - Obora,
 - Budynek gospodarczy I,
 - Budynek gospodarczy II.
- mm) Szpaler lipowy, wzdłuż wiejskiej drogi, od nr 7 na zachód.
- 3) Ustala się ochronę obiektów małej architektury (kapliczki, krzyże, pomniki), które zostały oznaczone na rysunku planu.
- 4) Wobec zabytków, o których mowa w pkt 2 i 3 w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowej formy, bryły, zastosowanych materiałów oraz geometrii i kształtu dachu,
 - b) należy zachować, a w przypadku zniszczenia odtworzyć oryginalny wystrój elewacji,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać – lub odtworzyć stolarkę drzwi i okien w zakresie formy i podziałów,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
 - f) jako pokrycie dachowe należy stosować dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym,

- g) obowiązuje szczególna dbałość o właściwą ekspozycję obiektów małej architektury objętych ochroną, poprzez staranne wkomponowanie zieleni ozdobnej, dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wprowadza się wymóg zachowania i zabezpieczenia przed dewastacją obiektów małej architektury,
- h) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące.
- 5) Ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 4.
- 6) Ustala się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca teren zabytkowego zespołu kościelnego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której granicach określa się następujące zasady:
- a) lokalizacja nowych inwestycji dopuszczalna wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z zabytkowym charakterem założenia,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - c) obowiązuje wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji elementów historycznego układu, ogrodzenia, bramy, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni,
 - d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i jego poszczególnych elementach oraz przy budynku i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 7) Ustala się strefę B podstawowej ochrony konserwatorskiej pokrywającej się z granicą historycznego układu ruralistycznego, tożsama z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, o zasięgu określonym na rysunku planu, w której granicach określa się następujące zasady:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, (tj. rozplanowanie dróg, placów, kompozycję wnętrza ruralistycznych i zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni),
 - b) obowiązuje zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
 - c) nowa zabudowa powinna nawiązywać do historycznych budynków miejscowości w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz użytych materiałów elewacyjnych – obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane,
 - d) należy stosować kolorystykę elewacji obiektów harmonizującą z otoczeniem oraz rozwiązaniami kolorystycznymi występującymi w zabudowie historycznej wsi, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - e) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia powinien nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - f) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - g) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksploatowanych; wysokość silosów nie może przekraczać 12 m,
 - h) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam:
 - dopuszcza się wyłącznie umieszczanie reklam dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej,
 - powierzchnia reklam nie może przekroczyć 2,5 m²,
 - kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
 - dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,

- zakazuje się stosowania reklam w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów małej architektury objętych ochroną,
 - i) nowe sieci linii energetycznych i teletechnicznych należy lokalizować jako kablowe.
- 8) Ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, o zasięgu określonym na rysunku planu, w której granicach określa się następujące zasady:
- a) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie rozplanowania, skali i bryły, oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - b) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - c) należy stosować kolorystykę elewacji obiektów harmonizującą z otoczeniem oraz rozwiązaniami kolorystycznymi występującymi w zabudowie historycznej wsi, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - d) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam:
 - dopuszcza się wyłącznie umieszczanie reklam dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej,
 - kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku.
- 9) Ustala się strefę ochrony ekspozycji E, obejmującą swym zasięgiem obszary wyznaczone przez osie widokowe, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której granicach określa się następujące ogólne zasady:
- a) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - b) zieleni wysoką należy lokalizować z uwzględnieniem chronionej ekspozycji widokowej,
 - c) zakazuje się sytuowania reklam w sposób przysłaniający chronioną ekspozycję widokową.
- 10) Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) wpisane do rejestru zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - Cmentarzysko - kultura łużycka, IX-VIII wiek p.n.e., 36/576/Arch/1971, data wpisu do rejestru: 5.11.1971r.,
 - Cmentarzysko - wczesne średniowiecze, X/XI-XIII wiek, 37/745/Arch/1974, data wpisu do rejestru: 14.12.1974r.,
 - b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:
 - 1/59/81-24AZP ślad osadnictwa, pradzieje,
 - 2/60/81-24AZP osada, późne średniowiecze – okres nowożytny,
 - 4/32/82-24AZP osada, późne średniowiecze,
 - 5/33/82-24AZP osada, późne średniowiecze.
 - c) znaleziska zabytków archeologicznych znane z przypadków odkryć w okresie międzywojennym i powojennym, którego lokalizację określono na rysunku planu: cmentarzyska ludności kultury łużyckiej.
 - d) dla stanowisk, o których mowa w lit.b, c, ustala się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - e) ochrona innych stanowisk archeologicznych, które zostały wpisane do zasobu ewidencji bądź rejestru po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w lit.d.
- 11) Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsąca z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci, z dopuszczeniem jej rozbudowy i modernizacji, w tym budowy nowych odcinków sieci oraz lokalizacji stacji transformatorowych,
- 2) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi średniego i wysokiego napięcia lub do nich przylegających, należy zachować odległości i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni o mocy nie przekraczającej:
 - 1) 40 kW na terenach: MN, M, MU, RM, US, ZC,
 - 2) 100 kW na terenach: U, UP, P, PE,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi, wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim podczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej oczyszczalni ścieków,
- 3) w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub biologicznych oczyszczalni ścieków, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) należy rozbudować sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
- 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych, do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki,
- 4) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,
- 2) dla obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery, służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni o mocy nie przekraczającej:

1) 40 kW na terenach: MN, M, MU, RM, US, ZC,

2) 100 kW na terenach: U, UP, P, PE.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) uwzględnia się przebieg gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Radakowice - Żarów DN 300 PN 6,3MPa, wraz ze strefą kontrolowaną w wielkości 20 m licząc od osi gazociągu, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) budowę oraz modernizację i rozbudowę sieci gazowej, jak również przyłączenie do niej obiektów przez przedsiębiorstwo energetyczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - rozbudowa lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **MN1** do **MN10**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) uzupełniające:

a) usługi podstawowe,

b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

2) ustala się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:

a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi KDgp1,

b) 45 m od linii rozgraniczającej drogi KDgp2, KDgp3,

c) 15 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz,

d) 8 m od linii rozgraniczającej dróg lokalnych KDI,

e) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KDd, wewnętrznych KDw i transportu rolnego KDr,

3) w zakresie kształtowania dachów w budynkach mieszkalnych ustala się:

a) na terenach oznaczonych symbolem MN7, MN8 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,

- kąt nachylenia połaci w przedziale 38°-48°,

- obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym,

b) na terenach oznaczonych symbolem MN1 do MN6, MN9, MN10, należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 30° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
- c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, w zakresie dotyczącym kąta nachylenia połaci dachowych dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy;
- 4) w zakresie kształtowania dachów w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MN7, MN8 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze ceglastym,
- b) na terenach oznaczonych symbolem MN1 do MN6, MN9, MN10 należy stosować dachy:
- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, nie może przekroczyć:
- a) na terenach oznaczonych symbolem MN2 do MN8, MN10 - 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- b) na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN9 - 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) szerokość elewacji frontowej nowych budynków, nie może przekroczyć 25 m,
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:
- a) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
- b) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- c) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- d) wysokość budynków do 8 m,
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.25,
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.03,
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.
4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki, uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m^2 ,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, przy zachowaniu następujących parametrów:
- a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 4 m^2 ,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° .

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

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

2. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 10. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **M1** do **M17**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) usługi podstawowe na terenie oznaczonym symbolem M3,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejących budynków,
 - c) usługi podstawowe o powierzchni całkowitej nie większej niż 30% budynków na działce,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są, jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz i lokalnych KDI,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KDd i wewnętrznych KDw,
- 3) w zakresie kształtowania dachów w budynkach mieszkalnych ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem: M2 do M6, M9 do M12, M14 do M17 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 38°-48°,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem M1, M7, M8, M13, M17 (w części znajdującej się poza strefą B ochrony konserwatorskiej) należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,

- kąt nachylenia połaci w przedziale 30° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
- c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, w zakresie dotyczącym kąta nachylenia połaci w następujących przypadkach:
- dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy oraz wiat rolniczych,
 - w budynkach gospodarczych, inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 48° ,
- 4) w zakresie kształtowania dachów w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych i inwentarskich ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolem M2 do M6, M9 do M12, M14 do M17 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze ceglastym,
- b) na terenach oznaczonych symbolem M1, M7, M8, M13, M17 (w części znajdującej się poza strefą B ochrony konserwatorskiej) należy stosować dachy:
- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
- 5) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolem M2 do M6, M9 do M12, M14 do M17 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej, wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w obrębie danego terenu,
- b) na terenach oznaczonych symbolem M1, M7, M8, M13, M17 (w części znajdującej się poza strefą B ochrony konserwatorskiej) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) szerokość elewacji frontowej nowych budynków przeznaczenia podstawowego, nie może przekroczyć 25m,
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych, inwentarskich i usługowych:
- a) na terenach oznaczonych symbolami: M2 do M6, M9 do M12, M16 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio na granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- b) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
- c) w przypadku przylegania do siebie budynków gospodarczych i garaży, obowiązuje dostosowanie przylegających do siebie obiektów w zakresie wysokości, kubatury i ukształtowania połaci dachowych,
- d) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 30% na terenach oznaczonych symbolami M1 do M4, M7 do M17,
- b) 40% na terenach oznaczonych symbolami M5, M6,
- 9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 0.45 na terenach oznaczonych symbolami M1 do M4, M7 do M17,

- b) 0.6 na terenach oznaczonych symbolami M5, M6,
- 10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.05,
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 30% na terenach oznaczonych symbolami M1 do M4, M7 do M17,
 - b) 15% na terenach oznaczonych symbolami M5, M6.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 11. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MU1 do MU9, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca nie mniej niż 30% powierzchni całkowitej budynków i usługi podstawowe na terenach oznaczonych symbolami MU1, MU2,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi podstawowe uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub występujące samodzielnie na terenach oznaczonych symbolami MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU8, MU9,
 - c) usługi ponadpodstawowe na terenach oznaczonych symbolami MU3, MU4, MU6, MU7, MU8, MU9,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,

- 2) na terenach oznaczonych symbolem MU2, MU4, MU5, MU6 dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
- a) 15 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych KDd i wewnętrznych KDw,
- 4) w zakresie kształtowania dachów w budynkach mieszkalnych ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolem: MU2 do MU6, MU8, MU9 – w budynkach znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 38° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem: MU1, MU7 należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 30° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
 - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, w zakresie dotyczącym kąta nachylenia połaci dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy oraz wiat rolniczych,
- 5) w zakresie kształtowania dachów w budynkach usługowych, garażowych, gospodarczych i inwentarskich ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolami MU2 do MU6, MU8, MU9 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze ceglastym,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem MU1, MU7 należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20° - 48° ,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
- 6) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
- a) na terenach oznaczonych symbolem: MU2 do MU6, MU8, MU9 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej, wysokość nowej zabudowy, nie może przekroczyć wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w obrębie danego terenu,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem: MU1, MU7 wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć 20 m,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:
- a) na terenach oznaczonych symbolami: MU2 do MU6 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio na granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) forma architektoniczna nowych budynków, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,

c) zakazuje się lokalizowania budynków w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,

9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:

- a) 30% na terenach oznaczonym symbolem MU1, MU6, MU7,
- b) 50% na terenach oznaczonych symbolem MU2 do MU4, MU8, MU9,
- c) 100% na terenie oznaczonym symbolem MU5,

10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0.4 na terenach oznaczonym symbolem MU1, MU7,
- b) 0.7 na terenach oznaczonych symbolem MU2 do MU4,
- c) 2.5 na terenie oznaczonym symbolem MU5,

11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.05,

12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 40% na terenie oznaczonym symbolem MU1, MU7,
- b) 20% na terenach oznaczonym symbolem MU2, MU6, MU8
- c) 10% na terenach oznaczonych symbolem MU3, MU4, MU9,
- d) 0% na terenie oznaczonym symbolem MU5.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,

2) minimalna powierzchnia działki, uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,

3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, powinien być zbliżony do kąta prostego, z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
- c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- d) na terenach oznaczonych symbolem MU3 do MU5 do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych przyulicznych,

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 12. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 do U7, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi podstawowe,
 - b) usługi ponadpodstawowe na terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U3, U7,
 - c) zabudowa zagrodowa, działalność przetwórcza na terenach oznaczonych symbolem U1, U6, z wyłączeniem silosów na terenie U6,
 - d) obsługa komunikacji, rozumiana jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże, stacje paliw i miejsca obsługi pojazdów, obiekty i urządzenia obsługi komunikacji zbiorowej na terenie oznaczonym symbolem U3;
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolem U2, U5,
 - b) usługi publiczne,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem U5 dopuszcza się zabudowę w układzie zwartym,
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem U4 zakazuje się lokalizacji budynków,
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
 - a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi KDgp1,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz i lokalnych KDI,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDw,
 - 5) w zakresie kształtowania dachów dla budynków mieszkalnych i usługowych ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem: U5 i U6 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 38°-48°,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem U1 do U3, U7, należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 30°-48°,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
 - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, w zakresie dotyczącym kąta nachylenia połaci w następujących przypadkach:
 - dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, wiaty,
 - w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20°-48° lub stosowanie dachu płaskiego,
 - 6) w zakresie kształtowania dachów w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami U5 i U6 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20°-48°,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub blachodachówki w kolorze ceglastym,

b) na terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U3 i U7 należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci w przedziale 20° - 48° ,
- obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,

7) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:

- a) na terenach oznaczonych symbolem U5, U6 - znajdujących się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej, wysokość zabudowy nie może przekroczyć wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie tych terenów (tereny MU2, M11),
- b) na terenach oznaczonych symbolem U1, U2, wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- c) na terenach oznaczonych symbolem U3, U7, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- d) na terenie oznaczonym symbolem U1 wysokość silosów i innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 15 m,

8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:

- a) 30% na terenie oznaczonym symbolem U3, U6, U7,
- b) 40% na terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U5,

9) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0.35 na terenach oznaczonych symbolami U3, U6, U7,
- b) 0.4 na terenie oznaczonym symbolem U1,
- c) 0.5 na terenach oznaczonych symbolami U2, U5,

10) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi:

- a) 0.05 na terenach oznaczonych symbolami U1, U2, U5, U6,
- b) 0 na terenach oznaczonych symbolami U3, U4, U7,

11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 30% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: U3, U7,
- b) 20% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: U4, U5,
- c) 10% powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U6.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1200 m²,

3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²,

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15° .

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

1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,

- b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na jedno mieszkanie,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami U4, U5, do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych przyulicznych,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 13. 1. Ustala się **teren usług publicznych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP2**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - budynki użyteczności publicznej w zakresie kultu religijnego,
 - 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla którego ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
- a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki), zgodnie z zasadami zawartymi w § 7 pkt 6,
 - c) zakazuje się umieszczania reklam i lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - d) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zakazuje się lokalizacji nowych budynków.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 1.

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

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc parkingowych znajdujących się bezpośrednio przy granicy działki,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w ust. 1 lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 14. 1. Ustala się **tereny usług publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP1, UP4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej,
- 2) uzupełniające:

- a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym, nie wymienione w pkt 1,
- b) usługi podstawowe służące do wykonywania funkcji biurowych, usługi sportu i rekreacji, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
- c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
- d) urządzenia sportowo – rekreacyjne,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez,
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych z zastrzeżeniem § 7. pkt 7 lit.h oraz w § 7. pkt 8 lit.d,
- 4) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym, zwartym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz, dojazdowych KDd i wewnętrznych KDW,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem UP4, znajdującym się w strefie B ochrony konserwatorskiej podstawowej należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 38°-48°,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem UP1, należy stosować dachy:
 - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci w przedziale 20°-48°,
 - obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,
 - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, w zakresie dotyczącym kąta nachylenia połaci w następujących przypadkach:
 - dla elementów budynków takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, wiaty,
 - w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 12°-48°,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 12 m dla terenu oznaczonego symbolem UP1,

- b) dla terenu oznaczonego symbolem UP4 – wysokości historycznej zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu (teren M6),
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi:
 - a) 20% na terenie oznaczonym symbolem UP1,
 - b) 40% na terenie oznaczonym symbolem UP4,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
 - a) 0.4 na terenie oznaczonym symbolem UP1,
 - b) 0.8 na terenie oznaczonym symbolem UP2,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,04,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 40% na terenie oznaczonym symbolem UP1,
 - b) 20% na terenie oznaczonym symbolem UP4.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc parkingowych znajdujących się bezpośrednio przy granicy działki,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 15. 1. Ustala się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP3, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi ratownictwa pożarowego,
- 2) uzupełniające:
 - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
- 2) wyznacza się linię zabudowy po obrysie istniejącego budynku oraz zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 38°-48°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - b) dla istniejącego budynku dopuszcza się zachowanie kształtu dachu i pokrycia dachowego,

- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 90%,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1.8,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.5,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) należy zapewnić miejsca parkingowe (wliczając miejsca parkingowe w garażach) w ilości - 1 miejsce na każde rozpoczęte 60 m² usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 16. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - usługi sportu i rekreacji rozumiane, jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak place gier i zabaw, boiska i stadiony, wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 2) uzupełniające:
 - a) budynki związane z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, toalety),
 - b) parkingi terenowe,
 - c) urządzenia towarzyszące i zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych z zastrzeżeniem § 7 pkt 8 lit. d,
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, wyłącznie w czasie trwania lokalnych uroczystości i imprez,
- 4) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz,

- b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej KDI,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDw,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 48°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,
 - b) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 48°,
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 10%,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.15,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **P/U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty socjalne i administracyjne,
 - b) powierzchniowa eksploatacja,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) budynki należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie kształtowania dachów należy stosować dachy strome, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 45° lub dachy płaskie,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 50%,

- 5) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.5,
- 6) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 3000 m²,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, przy zachowaniu następujących parametrów:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 2 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²,
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) należy zapewnić miejsca parkingowe (wliczając miejsca parkingowe w garażach) w ilości:
 - a) 1 miejsce na czterech zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w ust. 1 lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 18. 1. Wyznacza się teren **powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – powierzchniowa eksploatacja złoża piasków.
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) usługi podstawowe i ponadpodstawowe,
 - c) obiekty związane z działalnością wydobywczą,
 - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie urządzeń i instalacji związanych z powierzchniową eksploatacją,
- 2) budynki należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
- 4) w zakresie kształtowania dachów należy stosować dachy strome, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowe, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 45° lub dachy płaskie,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20%,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.2,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%
- 9) w odniesieniu do nakładu powstałego w wyniku powierzchniowej eksploatacji złoża ustala się:
 - a) składowanie nakładu na terenie, powierzchniowej eksploatacji;

- b) wykorzystanie nakładu do celów rekultywacji terenu, powierzchniowej eksploatacji;
 - c) wykorzystanie nakładu do realizacji innych ustaleń planu, w tym budowy dróg wewnętrznych, wzmocnienia skarp, na terenach innych niż teren powierzchniowej eksploatacji,
- 10) po zakończeniu wydobywania kopaliny ustala się obowiązek przeprowadzenia rekultywacji,
- 11) działalność wydobywczą należy prowadzić zgodnie z wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska oraz gospodarki zasobami złóż kopaliny,
- 12) należy zapobiegać szkodliwemu oddziaływaniu eksploatacji na środowisko i usuwać jej ewentualne skutki.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 3000 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) należy zapewnić miejsca parkingowe (wliczając miejsca parkingowe w garażach) w ilości:
 - a) 1 miejsce na czterech zatrudnionych w zakładach produkcyjnych,
 - b) 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 19. 1. Ustala się **tereny rolnicze**, oznaczone na rysunku planu symbolami **R1** do **R14**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
- 2) uzupełniające:
 - a) budynki inwentarskie i gospodarcze w zabudowie zagrodowej, silosy na materiały sypkie, na terenach oznaczonych symbolami R12 do R14,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz drogi transportu rolnego.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) należy chronić i utrzymywać istniejącą zieleń oraz układy zadrzewień śródpolnych,
- 2) obowiązuje zachowanie łąk, starorzeczy, terenów podmokłych,
- 3) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy obszarów wodno-błotnych,
- 4) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych i nieużytków, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami R12 do R14 następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
 - a) 20 m od linii rozgraniczającej drogi głównej ruchu przyspieszonego KDgp
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz i lokalnych KDI,
 - c) 8 m od linii rozgraniczającej dróg transportu rolnego KDr,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDw,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci w przedziale 30° - 48° ,
- obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiał imitujący dachówkę w kolorze ceglastym,

b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, w zakresie dotyczącym kąta nachylenia połaci w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m, dla których dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 48° ,

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m,

6) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,

7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 10%,

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.15,

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25%.

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenach oznaczonych symbolami R1 do R11 zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) uzupełniające:

- a) usługi agroturystyczne,
- b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:

- a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych KDz,
- b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg transportu rolnego KDr,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci w przedziale 30° - 48° ,
- obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym,

b) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, w zakresie dotyczącym kąta nachylenia połaci w następujących przypadkach:

- dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy oraz wiat rolniczych,
- w budynkach gospodarczych, inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 20° - 48° ,

4) wysokość nowych budynków mieszkalnych, silosów, obiektów technologicznych nie może przekraczać 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,

5) szerokość elewacji frontowej nowych budynków przeznaczenia podstawowego, nie może przekroczyć 30m,

6) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich:

- a) forma architektoniczna budynków garażowych, gospodarczych i inwentarskich powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na działce,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- c) wysokość budynków do 9m,

7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 25%,

8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.5,

9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.015,

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25%.

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

1) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):

- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,

2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1 lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

§ 21. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP1, ZP2, ZP3, ZP4**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zieleni urządzona rozumiana, jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym,
- b) zieleni urządzona ochronna, izolacyjna na terenach oznaczonych symbolem ZP3, ZP4,

2) uzupełniające:

- a) place zabaw, terenowe urządzenia sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem ZP1,
- b) obiekty małej architektury,

c) droga wewnętrzna w pasie terenu oznaczonego symbolem ZP3,

d) urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

2) dla terenu oznaczonego symbolem ZP3, ZP4 należy wykonać nasadzenia roślinnością o wysokiej zdolności ochrony gleby przed erozją oraz osuwaniem się mas ziemnych.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) tereny oznaczone symbolami ZP1, ZP2, uznaje się jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla których obowiązują następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),

c) zakazuje się lokalizacji reklam,

d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2) Obiekty, o których mowa w lit.a,b należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - w przypadku budowy drogi wewnętrznej, na terenie oznaczonym symbolem ZP3, minimalna szerokość pasa drogowego wynosi 8 m.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 22. 1. Ustala się tereny lasów i dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL1** do **ZL13**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) tereny lasów,

b) dolesienia,

2) uzupełniające - obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%), na których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%)

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 23. 1. Ustala się **teren cmentarza**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - cmentarz, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu i kremacji zmarłych, takie jak: kaplica, dom pogrzebowy, kostnica i budynki administracyjne,
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie i uzupełnianie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie alejowym.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 20 m od linii rozgraniczającej drogi głównej KDgp1,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 48°,
 - b) dla budynku kaplicy dopuszcza się indywidualną formę ukształtowania połaci dachowych nawiązującą do zabytkowego budynku kościoła we wsi Osiek,
- 4) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) wysokość wieży kaplicy nie może przekroczyć 15m,
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 5%,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.08,
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

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

- 1) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%

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

- 1) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: cieki naturalne, kanały wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi, groblami,
- 2) uzupełniające:
 - a) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje zachowanie łąk, starorzeczy, terenów podmokłych,

2) obowiązuje utrzymanie kształtu cieków wodnych.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiające ich utrzymanie.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 25. 1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDgp1** do **KDgp3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) droga główna ruchu przyspieszonego, w ciągu drogi krajowej nr 5 na terenie oznaczonym symbolem KDgp1, w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń;

2) rezerwa terenu pod drogę główną ruchu przyspieszonego – obwodnica wsi Osiek w ciągu drogi krajowej nr 5 na terenach oznaczonych symbolami KDgp2, KDgp3, w ramach, których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, zatoki, ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (chodniki, zieleń ozdobna), poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,

3) zakazuje się umieszczania reklam,

4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

5) obiekty, o których mowa w pkt 1-2 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) określa się następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających:

a) 30 m na terenie oznaczonym symbolem KDgp1 oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

b) 30 m na terenie oznaczonym symbolem KDgp2, KDgp3,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) do czasu ustalenia terminu realizacji drogi publicznej, na rezerwie terenu o której mowa w ust. 1 pkt.2:

a) dopuszcza się wykorzystanie terenu zgodnie z obecnym użytkowaniem,

b) zakazuje się lokalizacji uzbrojenia technicznego, trwałych obiektów budowlanych i nasadzeń zieleni wysokiej;

c) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej o charakterze magistralnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) teren nie pełni funkcji obsługi terenów przyległych.

4) po zrealizowaniu obwodnicy wsi Osiek dopuszcza się obniżenie klasy istniejącej drogi do klasy drogi zbiorczej (na odcinku przebiegającym przez wieś Osiek),

5) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

4. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 26. 1. Ustala się tereny **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDz1, KDz2**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga zbiorcza, w ciągu drogi powiatowej nr 2085 D, w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,

2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,

3) dopuszcza się umieszczania reklam z zastrzeżeniem § 7. pkt 7 lit. h oraz § 7. pkt 8 lit. d,

4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

5) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,

2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 27. 1. Ustala się teren **dróg publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD11 do KD16**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenów oznaczonych symbolem KD15, KD16 - droga lokalna, w ciągu drogi powiatowej nr 2893 D, w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń;
- b) dla terenów oznaczonych symbolem KD11 do KD14 - droga lokalna, w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń;

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- 1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki,
- 3) dopuszcza się umieszczania reklam z zastrzeżeniem § 7. pkt 7 lit. h oraz § 7. pkt 8 lit. d,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) 12 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami: KD11, KD12, KD13, KD14,
 - b) 15 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu na terenach oznaczonych symbolami: KD14, KD15,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) część terenu oznaczonego symbolem KD16 znajduje się w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%), na którym obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) część terenu oznaczonego symbolem KD16 znajduje się w granicy obszaru zagrożenia powodzią (Q0,2%).

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd1** do **KDd5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa w ramach, której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie, jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg publicznych uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- 1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje), poprzez stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych takie, jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazon, rzeźby i pomniki,
- 3) dopuszcza się umieszczania reklam z zastrzeżeniem § 7. pkt 7 lit. h oraz § 7. pkt 8 lit. d,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) obiekty, o których mowa w pkt 1-3 należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m oraz zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury, które należy umieszczać w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,
- 4) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 29. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDw1 do KDw16**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) 10 m dla terenów oznaczonych symbolami KDw1 do KDw5, KDw7, KDw10, KDw11, KDw13 do KDw15,
 - b) 6 m dla terenów oznaczonych symbolami KDw12, KDw9,
 - c) 5,5 m dla terenu oznaczonego symbolem KDw16,
 - d) 5 m dla terenów oznaczonych symbolami KDw6, KDw8,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 3) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 30. 1. Wyznacza siętereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDr1** do **KDr3**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw wiejskich.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
 - a) 10 m dla terenu oznaczonego symbolem KDr1,
 - b) 6 m dla terenu oznaczonego symbolem KDr2,
 - c) 7 m dla terenu oznaczonego symbolem KDr3;
- 2) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 31. 1. Ustala się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

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

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 32. 1. Ustala się teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zbiornik przeciwpożarowy,
- 2) uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- 2) dopuszcza się przekształcenie terenu pod teren:
 - a) obsługi komunikacji - parking terenowy,
 - b) zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,

- 2) minimalna powierzchnia działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 4 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY

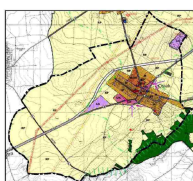
MARIUSZ ŻAŁOBNIAK

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO
W OBRĘBIE OSIEK

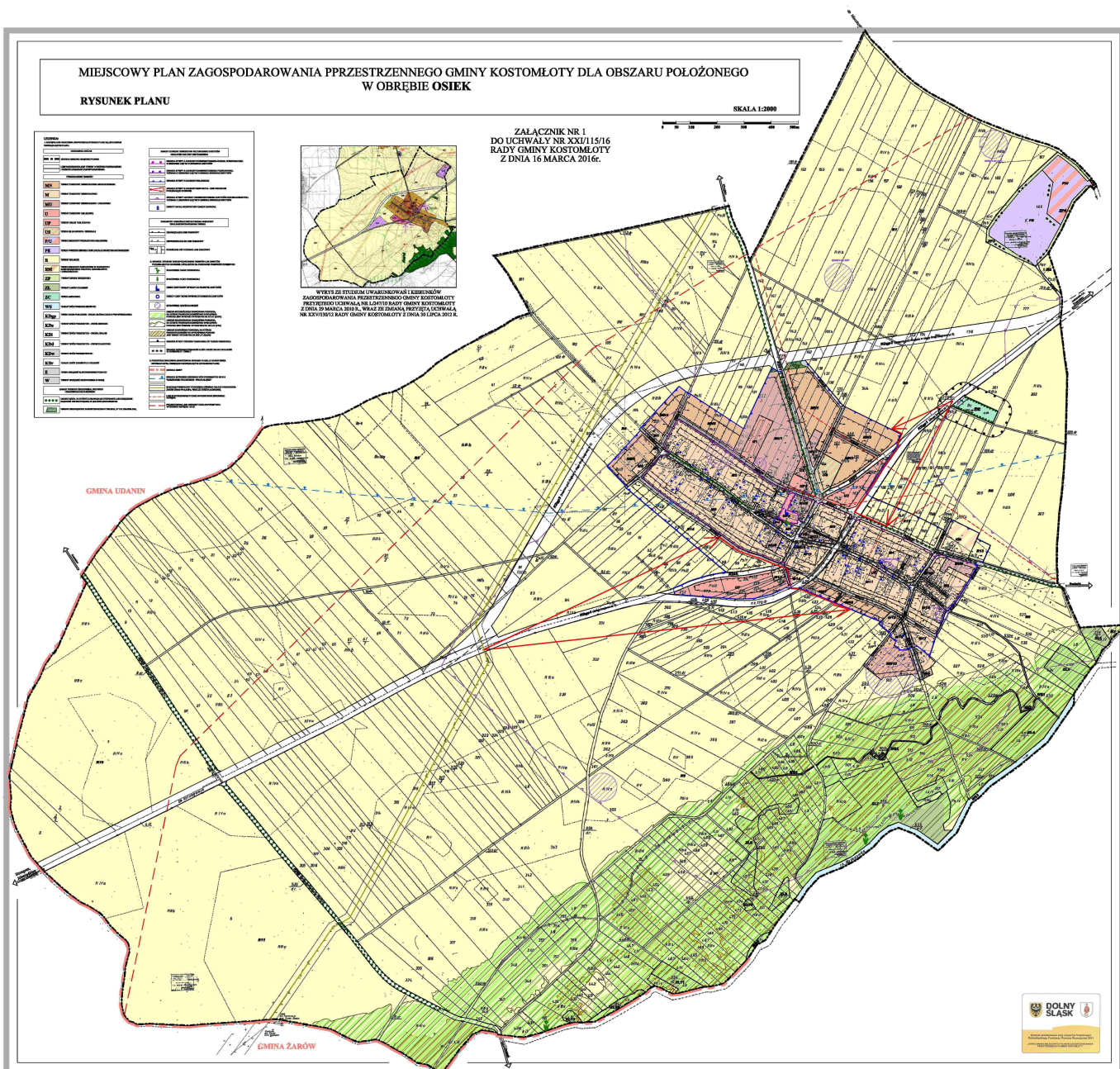
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXII/15/16
RADY GMINY KOSTOMŁOTY
Z DNIA 16 MARCA 2016r.



WYKREŚLONO Z PLANU PRZESTRZENNEGO I KOSZTOWOŚĆ
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY
PRZETWIERDZONA NA LISTACH RADY GMINY KOSTOMŁOTY
Z DNIA 20 MARCA 2016r., WRAZ Z ZMIANĄ PRZETWIERDZONA
NA LISTACH RADY GMINY KOSTOMŁOTY Z DNIA 31 LUTEGO 2016r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/115/16
Rady Gminy Kostomłoty
z dnia 16 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie dróg i zagospodarowaniu pozostałych terenów pasa drogowego o długości ok. 655 m;
- 2) koszty nabycia gruntów pod drogi gminne;
- 3) budowa sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 2855 m.

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

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

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

§ 3. Wykonanie finansowania powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

Uzasadnienie

UCHWALENIA

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek.

1. Do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek*, Rada Gminy Kostomłoty przystąpiła uchwałą nr VII/35/11 w dniu 22 lutego 2011 r.

2. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2013 poz. 1232 z późn. zm.). Jednocześnie w związku z udostępnieniem gminom przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (RZGW) map zagrożenia powodziowego ponowiono w tym zakresie uzgodnienia z Dyrektorem RZGW.

3. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego obszaru wyrażonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty” przyjętego Uchwałą Nr L/247/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 29 marca 2010r., wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXV/130/12 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 lipca 2012r.

4. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Osiek ograniczając zabudowę do zabudowy przede wszystkim uzupełniającej, bądź rozszerzającej istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem ustalono odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji sanitarnej. Ze względu na brak istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszczono, do czasu jej budowy odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszczono zaopatrzenie w energię i ciepło pochodzące z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Ponadto:

a) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W wyniku przeprowadzonej procedury 59,5093 ha gruntów rolnych uzyskało stosowną zgodę, natomiast w przypadku 19,5808 ha Minister odmówił wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

b) utrzymano bez zmiany przeznaczenia przeszło 19,7 ha obszarów leśnych.

4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze szczególnym uwzględnieniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków, ewidencji zabytków, wyznaczenia stref ochrony konserwatorskiej podstawowej i krajobrazu kulturowego, uwzględnieniem stanowisk archeologicznych, co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W projekcie planu wprowadzono segregację funkcji z podziałem uwzględniającym stopień niekorzystnego oddziaływania, nie wprowadzano nowej zabudowy wzdłuż drogi głównej o dużej uciążliwości oraz zaprojektowano obwodnicę wsi w ciągu drogi krajowej. Część południowo – wschodnia obszaru planu, poza obszarem zabudowanym, znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%); obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%) i obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%). Obszary te uwzględnione zostały w ustaleniach planu, co potwierdzone zostało uzgodnieniem z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności, przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

7) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

8) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu był uzgadniany z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony,

b) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poddany został także procedurze wyłożenia do publicznego wglądu,

c) w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi,

d) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

10) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez określenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

5. W planie dokonano wyważania interesu publicznego oraz interesów prywatnych. Wójt Gminy Kostomłoty, działając zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości dotyczące pożądanego przez nich sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów. Na podstawie wniosków do planu oraz zgodnie z dokonanymi uzgodnieniami projektu planu z właściwymi organami stwierdzono, że na obszarze objętym planem nie przewidziano realizacji zadań rządowych i samorządowych, jak również brak jest potrzeb rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

6. Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób zagospodarowania i korzystania z tych terenów, organ sporządzający plan sporządził następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1) „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Gminy Kostomłoty” wykonane zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298);

2) „Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek”, której celem było podsumowanie stanu środowiska i określenie przewidywanego wpływu ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3) „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek”, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do

zadań własnych gminy, oraz zawierającą wnioski dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

7. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło w sposób opisany w ust. 4 pkt 1, 2 i 6 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez możliwość wykorzystania potencjalnego dostępu terenu do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla planowanej zabudowy.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

Projekt planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek jest zgodny z wynikami analizy przyjętej uchwałą Nr XI/72/11 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 czerwca 2011 roku. W obszarze Osiek brak jest obowiązującego planu miejscowego z wyjątkiem niewielkich punktowych zmian planu. Wnioski wniesione o zmianę planu oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy wskazują na potrzebę sporządzenia planu miejscowego na tym obszarze. Pokrycie planami miejscowymi obszaru gminy Kostomłoty wynosiło w 2007 r. 3% i wzrosło w 2009 r. do 9%. W związku z licznymi podjętymi uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nastąpi wzrost pokrycia obszaru gminy do około 50%.

9. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego będzie obciążeniem dla gminy. W wyniku realizacji ustaleń planu zachodzi konieczność poniesienia nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych. Jednocześnie zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych kompensacja wydatków związanych z kosztami budowy infrastruktury technicznej jest możliwa dzięki dochodom z podatków od nieruchomości, z tytułu opłaty wynikającej ze wzrostu nieruchomości, opłat adiacenckich, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz dochodów ze sprzedaży nieruchomości gminnych.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Osiek* wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy Kostomłoty do uchwalenia.