UCHWAŁA NR XLI/257/17
RADY GMINY KOSTOMŁOTY

z dnia 12 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2016 r. poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t .Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871) oraz w związku z uchwałą nr LII/261/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 kwietnia 2010 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno, zmienioną uchwałą nr LIII/325/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 października 2014 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały nr LII/261/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie wsi Piotrowice i Paździorno, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty" uchwalonego uchwałą Nr L/247/10 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 29 marca 2010 roku, zmienionego uchwałą nr XXV/130/12 z dnia 30 lipca 2012 r. oraz uchwałą nr XXIV/152/16 z dnia 23 czerwca 2016 r., Rada Gminy Kostomłoty uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załączniki nr 1 i 2, do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

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 stanowiący załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:

a) infrastruktury technicznej,

b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,

c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,

d) docieplenia,

e) schodów do budynku i pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,

f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:

- dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
- w przypadku rozbudowy, szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
- w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;

5) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,

b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,0 m,

c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;

6) **dach symetryczny** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;

7) **dach symetryczny stromy** – dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, z wyłączeniem lukarn;

8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany i zadaszenia.

10) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;

11) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, place do gry i place zabaw;

12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniej rzędnej terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

13) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1,0 m, na powierzchnię działki budowlanej;

14) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;

6) granica strefy A ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych;

8) granica strefy K ochrony konserwatorskiej;

9) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych;

10) granica strefy W ochrony konserwatorskiej;

11) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;

12) stanowiska archeologiczne;

13) obiekty wpisane do rejestru zabytków;

14) założenie parkowe wpisane do rejestru zabytków;

15) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%;

16) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%;

17) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 Subzbiornik Prochowice-Środa;

18) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

19) granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0 m;

20) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0 m;

21) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;

22) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną;

23) wymiary.

§ 5. Ustala się podstawowe przeznaczenia terenów:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków (z wyłączeniem zabudowy szeregowej), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;

2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków (z wyłączeniem zabudowy szeregowej), zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/ZZ**;

3) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa** rozumiana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania, oznaczona na rysunku planu symbolem **MN/U**;

4) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** rozumiana jako budynki wielorodzinne lub zespół takich budynków, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;

5) **zabudowa usługowa** rozumiana jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji, budynki zamieszkania zbiorowego, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;

6) **zabudowa usługowa na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiana jako obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego

o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji, budynki zamieszkania zbiorowego, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **U/ZZ**;

7) **usługi publiczne** rozumiane jako obiekty i urządzenia przeznaczone do realizacji funkcji publicznych związanych z: administracją, szkolnictwem, oświatą i wychowaniem, porządkiem publicznym, kulturą i sztuką, opieką zdrowotną i ratownictwem medycznym oraz z zaspokajaniem potrzeb religijnych: takie jak świątynie, domy parafialne i klasztorne, kaplice, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**;

8) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi** rozumiane jako obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U**;

9) **obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako obiekty i urządzenia produkcji przemysłowej, transportu i logistyki, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **P/U/ZZ**;

10) **usługi sportu i rekreacji** rozumiane jako obiekty i urządzenia związane ze sportem, kulturą fizyczną i wypoczynkiem oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;

11) **zieleń urządzona** rozumiana jako zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;

12) **zieleń urządzona na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiana jako zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, rekreacyjnym lub ochronnym, takie jak: parki, zieleńce, skwery i zespoły zieleni izolacyjnej, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/ZZ**;

13) **cmentarz** rozumiany jako obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych, takie jak: domy pogrzebowe, kostnice, kaplice i budynki administracyjne, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;

14) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczona na rysunku planu symbolem **RM**;

15) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią**, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowana na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczona na rysunku planu symbolem **RM/ZZ**;

16) **obsługa produkcji rolnej i leśnej** rozumiana jako obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczone na rysunku planu symbolem **RU**;

17) **rolnicze** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

18) **rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZZ**;

19) **lasy** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;

20) **lasy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/ZZ**;

21) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane jako wody powierzchniowe śródlądowe zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

22) **drogi publiczne** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach, oznaczone na rysunku planu symbolem:

a) **KD-A** dla drogi klasy autostrada,

b) **KD-Z** dla drogi klasy zbiorczej,

c) **KD-L** dla drogi klasy lokalnej,

d) **KD-D** dla drogi klasy dojazdowej;

23) **drogi publiczne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o drogach, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem:

a) **KD-A/ZZ** dla drogi klasy autostrada,

b) **KD-Z/ZZ** dla drogi klasy zbiorczej,

c) **KD-D/ZZ** dla drogi klasy dojazdowej;

24) **drogi wewnętrzne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

25) **drogi wewnętrzne na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW/ZZ**;

26) **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;

27) **infrastruktura techniczna – wodociągi** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi wody takie jak przepompownie, rozdzielnie, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;

28) **infrastruktura techniczna – wodociągi na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi wody takie jak przepompownie, rozdzielnie, zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem **W/ZZ**;

29) **infrastruktura techniczna – kanalizacja** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi ścieków takie jak przepompownie, rozdzielnie oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;

30) **infrastruktura techniczna – kanalizacja na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią** rozumiane jako obiekty i urządzenia służące przesyłowi ścieków takie jak przepompownie, rozdzielnie zlokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczony na rysunku planu symbolem **K/ZZ**;

31) **usługi nieuciążliwe** – rozumiane jako usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej:

1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;

2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu określona, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:

a) 1,0 m, 2,2 m, 2,9 m, 3,1 m, 3,6 m, 3,7 m, 3,9 m, 4,0 m, 4,2 m, 4,3 m, 4,4 m, 5,2 m, 5,3 m, 5,6 m, 5,7 m, 6,0 m, 6,3 m, 6,6 m, 8,0 m, 9,8 m, 16,5 m, 75,9 m od terenów KD-Z,

b) 6,0 m, 6,2 m, 8,0 m od terenów KD-L,

c) 0,5 m, 0,7 m, 2,3 m, 2,6 m, 3,0 m, 3,5 m, 4,2 m, 5,2 m, 6,0 m od terenów KD-D,

d) 2,4 m, 6,0 m od terenów KD-D/ZZ,

e) 4,0 m, 5,7 m, 6,0 m, 6,1 m, 8,5 m, 9,0 m, 9,5 m, 10,0 m, 24,6 m, 27,8 m, 33,4 m, 42,3 m od terenów KDW,

f) 6,0 m, 8,2 m od terenów KDW/ZZ;

2) obowiązująca linia zabudowy o nieregularnym przebiegu określona, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:

a) 5,1 m, 5,8 m, 6,2 m, 7,9 m, 9,2 m, 10,8 m, 10,9 m, 11,2 m, 11,6 m, 12,4 m, 15,9 m od terenów KD-Z,

b) 6,5 m, 10,8 m, 13,4 m od terenów KD-D,

c) 5,8 m, 7,1 m, 7,2 m, 7,4 m od terenów KD-L,

d) 1,7 m, 5,8 m, 6,0 m od terenów KDW,

e) 7,2 m od terenów KDW/ZZ;

3) odległość zabudowy od terenów ZL i ZL/ZZ nie mniejsza niż 12,0 m;

4) brak określonych linii zabudowy oznacza realizację zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 30,0 m;

6) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych.

3. Przepisu ust. 1 pkt 4 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Dopuszcza się sytuowanie reklam – tablic reklamowych i szyldów na terenach przeznaczonych pod zabudowę w formie:

1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3,0 m;

2) tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8 m^2 w obrysie zewnętrznym.

§ 9. 1. Ustala się strefę ochronną od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15,0 m – po 7,5 m od osi linii, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń działu II, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 10. 1. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 50,0 m, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń działu II, zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

3. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej cmentarza o szerokości 150,0 m oznaczoną na rysunku planu,

4. W strefie, o której mowa w ust. 3, niezależnie od ustaleń działu II, nakazuje się podłączenie wszystkich obiektów do sieci wodociągowej. W przypadku braku możliwości podłączenia obowiązują zakazy zawarte w ust. 2.

§ 11. Wyznacza się granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Na obszarze objętym planem dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:

1) remont, przebudowę;

2) zmianę sposobu użytkowania obiektu, na funkcję zgodną z planem;

3) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż według zapisów uchwały;

4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.
Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

§ 14. Na obszarze objętym planem, obwiązuje zakaz lokalizacji biogazowni, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 15. 1. Uwzględnia się, zgodnie z rysunkiem planu, położenie części obszaru objętego planem w zasięgu:

1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;

2) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 obowiązują zakazy oraz ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Obszar objęty planem położony jest częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 319 "Subzbiornik Prochowice-Środa", na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń jako teren biologicznie czynny;

2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;

3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz przepisach porządkowych;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;.

§ 19. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN i MN/ZZ jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem RM i RM/ZZ jako tereny zabudowy zagrodowej;

6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP, w przypadku lokalizacji funkcji oświaty i wychowania, jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 20. 1. Uwzględnia się obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków:

2. Piotrowice:

1) założenie sakralne z kościołem parafialnym pw. Św. Katarzyny, wpisanym, do rejestru zabytków decyzją nr A/1165/1963 z dnia 07.05.1966 r.;

2) kościół ewangelicki wpisany do rejestru zabytków pod Nr rej. A/1166/657/W z dnia 18.09.1991 r. w granicach działki 135/2;

3) zespół pałacowo parkowy z folwarkiem Nr rej. A/3773/688/1-3/W z dnia 26.07.1993 r.:

a) Dom zarządcy dóbr nr 57, mur., k. XIX w. [WEZ],

b) Oficyna mieszkalna z piekarnią nr 53, mur., XIX/XX w. [WEZ],

c) Oficyna mieszkalna nr 54, mur., 4 ćw. XIX w. [WEZ],

d) Oficyna mieszkalna nr 55, mur., 4 ćw. XIX [WEZ],

e) Stajnia koni wyjazdowych, obecnie dom mieszkalny nr 56, mur., 3 ćw. XIX w. [WEZ],

f) Stajnia z częścią mieszkalną, mur., w 4 ćw. XIX w. [WEZ],

g) Owczarnia z częścią mieszkalną, mur., w 4 ćw. XIX w. [WEZ],

h) Spichlerz, mur., 4 ćw. XIX w. [WEZ],

i) Obora opasów wołowych – przekształcona na owczarnię, mur., l. 60. XIX w., przebud. po 1945 r. [WEZ],

j) Obora krów mlecznych z pomieszczeniem mleczarni i kuźnią, mur., l. 60. XIX w., rozbud. 4 ćw. XIX w. o dwa pomieszczenia od płd.; kuźnia w płn. części budynku [WEZ],

k) Stodoła, mur., ok. poł. XIX w. [WEZ],

l) Stodoła – przekształcona na owczarnię I, mur., l. 70. XIX w.; przebud. po 1945 r. [WEZ],

m) Stodoła– przekształcona na owczarnię II, mur., 4 ćw. XIX w., przebud. po 1945 r. [WEZ],

n) Wozownia, mur., k. XIX w. [WEZ],

o) Brama północna, mur., 1798 r., remontowana w 1973 lub 1976 r. [WEZ],

p) Budynek bramny nr 54/4, mur., l. 60. XIX w. [WEZ],

q) Brama południowa, mur., w l. 20., 30. XVIII w. [WEZ],

4) park krajobrazowy Nr rej. A/3773/688/1-3/W z dnia 26.07.1993 r.;

5) Cmentarz rodowy hrabiów zu Limburg-Strium z grobowcem w kształcie piramidy, Nr rej. A/3773/688/1-3/W z dnia 26.07.1993 r.;

6) Grobowiec rodowy hrabiów zu Limburg-Strium w kształcie piramidy, kam., przed 1887 r. [WEZ]Nr rej. A/3773/688/1-3/W z dnia 26.07.1993 r.;

7) Oranżeria, obecnie w częściowej ruinie nr 52, mur., 1795 r., spalona w 1958 r. Nr rej. A/3773/688/1-3/W z dnia 26.07.1993 r.;

8) Obelisk upamiętniający dzieje dóbr, wystawiony 1792 r., przekształcony 1868 r. nr rej. A/3773/688/1-3/W z dnia 26.07.1993 r.

3. Paździorno: Kościół filialny p.w. śś. Apostołów Piotra i Pawła, mur., wzm. 1329 r., na średniowiecznych fundamentach (ok. 1419 r.), wzn. ok. 1750 r., przebud. 1813 r. i 1880 r., remont. 1974 r., 1980 r. *Nr rej. A/748 z dn. 12.04.2006 r.*

§ 21. 1. Ustala się strefę **A** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie dróg, ulic, miedzuchów, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne zabudowę i zieleń;

2) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienia już istniejących form zainwestowania terenu przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejącej już relacji oraz pod warunkiem że nie kolidują one z historycznym charakterem obszaru;

3) zachowanie historycznych nawierzchni;

4) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną 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 i kolorystyki; nowa zabudowa winna rygorystyczne powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy i być kształtowana w oparciu o materiały ikonograficzne;

5) obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci od 38° do 45°, krytych dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

6) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;

7) elewacje tynkowane lub ceglane;

8) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otocznia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej;

9) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

10) usunąć obiekty dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;

11) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;

12) zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych;

13) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

14) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;

15) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

16) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;

17) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych.

§ 22. 1. Ustala się strefę **B** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu, tożsamą z granicą obszaru historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) zachowanie elementów historycznego układu przestrzennego;

2) zachowanie historycznych nawierzchni;

3) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną 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 i kolorystyki;

4) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;

5) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych;

6) forma, materiał i wysokość ogrodzenia nawiązująca do lokalnych historycznych ogrodzeń;

7) zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych;

8) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;

9) zakaz lokalizacji napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

10) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne dwuspadowe, naczółkowe o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°, pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

11) w obiektach historycznych posiadających inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla obiektu;

12) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;

13) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 23. 1. Ustala się strefę **K** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) kształtowanie nowej zabudowy harmonizującej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną 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 i kolorystyki;

2) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe;

3) zakaz stosowania ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z betonowy elementów prefabrykowanych;

4) zakaz umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na obiekcie lub obszarze;

5) dla budynków mieszkalnych dachy symetryczne strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

6) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi, zakaz lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

§ 24. 1. Ustala się strefę **W** ochrony konserwatorskiej, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności niezwiązanej z konserwacją bądź rewaloryzacją terenu.

§ 25. 1. Ustala się strefę **OW** ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych, której granice wyznacza się zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

1) Paździorno:

a) stanowisko 1/2/81-25 AZP – nr rejestru zabytków 38/184/Arch/1966 z dnia 24.02.1966 r.,

b) stanowisko 2/3/81-25 AZP

c) stanowisko 3/27/81-25 AZP,

d) stanowisko 4/28/81-25 AZP,

e) stanowisko 5/29/81-25 AZP,

f) stanowisko 6/30/81-25 AZP,

g) stanowisko 8/62/81-25 AZP (dawniej 7/62),

h) stanowisko 10/63/81-25 AZP (dawniej 8/63),

i) stanowisko 14/67/81-25 AZP (dawniej 9/64),

j) stanowisko 15 (numer tymczasowy, brak AZP);

2) Piotrowice:

a) stanowisko 1/4/81-25 AZP,

b) stanowisko 2/5/81-25 AZP,

c) stanowisko 3/6/81-25 AZP,

d) stanowisko 4/7/81-25 AZP – nr rejestru zabytków 39/84/Arch/1965 z dnia 20.01.1965 r.,

e) stanowisko 5/8/81-25 AZP,

f) stanowisko 6/9/81-25 AZP (bez lokalizacji),

g) stanowisko 7/10/81-25 AZP (bez lokalizacji),

h) stanowisko 8/11/81-25 AZP (bez lokalizacji),

i) stanowisko 9/12/81-25 AZP (bez lokalizacji),

j) stanowisko 10/31/81-25 AZP,

k) stanowisko 11/32/81-25 AZP,

l) stanowisko 12/33/81-25 AZP,

m) stanowisko 13/34/81-25 AZP,

n) stanowisko 14/35/81-25 AZP,

o) stanowisko 16/37/81-25 AZP,

p) stanowisko 18/59/81-25 AZP,

q) stanowisko 19/60/81-25 AZP,

r) stanowisko 20/61/81-25 AZP,

s) stanowisko 21/65/81-25 AZP,

t) stanowisko 22/66/81-25 AZP,

u) stanowisko 23/64/81-25 AZP,

v) stanowisko 24 (numer tymczasowy, brak AZP).

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 27. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

1) Paździorno:

a) Historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z nawarstwieniami archeologicznymi,

b) Cmentarz przykościelny, zał. XIV w. [WEZ],

c) Mur cmentarny, kam., XV-XX w. [WEZ],

d) Zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem: Oficyna mieszkalna nr 56, mur., l. 30. XX w., Oficyna mieszkalna nr 57, mur., pocz. XX w., Oficyna mieszkalna nr 58, mur., ok. 1880 r., Oficyna mieszkalna nr 59, mur., 4 ćw. XIX w., Obora z wozownią, mur., ok. 1880 r., Obora i stodoła, mur., ok. 1850 r., Relikty muru granicznego z bramami, mur., l. 80. XIX w., Park, zał. l. 80. XIX w.,

e) Dom mieszkalny nr 7 (dawna szkoła katolicka?), mur., k. XIX w.,

f) Dom mieszkalny nr 26, mur., ok. poł. XIX w.,

g) Dom mieszkalny nr 43, mur., ok. poł. XIX w.;

2) Piotrowice:

a) Historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z nawarstwieniami archeologicznymi,

b) Zespół zabudowań plebanii przy kościele parafialnym p.w. św. Katarzyny: Budynek plebanii nr 62, mur., 4 ćw. XIX w., modernizowany w 1906 r., Budynek inwentarsko – gospodarczy, mur., 3 ćw. XIX w., Stodoła, mur., 3 ćw. XIX w.,

c) Mur ogrodzeniowy, mur., 2 poł. XIX w. [WEZ],

d) Dom leśnika, obecnie dom mieszkalny nr 65, mur., pocz. XX w. [WEZ],

e) Powozownia, obecnie budynek gospodarczy, mur., 4 ćw. XIX w. [WEZ],

f) Browar, obecnie dom mieszkalny nr 64, mur., l. 60. XIX w. [WEZ],

g) Dom dziesięciorodzinny, obecnie Zespół szkolno-przedszkolny „Nasza Szkoła” nr 31, mur., ok. 1930 r., pierwotnie pełnił zapewne funkcję oficyny mieszkalnej dla pracowników majątku ziemskiego,

h) Cmentarz ewangelicki, obecnie parafialny, zał. 1841 r. [WEZ],

i) Kaplica grobowa hrabiów zu Limburg-Strium, mur., po 1925 r.,

j) Szkoła katolicka, obecnie dom mieszkalny nr 68, mur., 1784 r., rozbud. 1818 i 1829 r.,

k) Budynek gospodarczy przy szkole katolickiej, obecnie domu mieszkalnym nr 68, mur., 2 ćw. XIX w.,

l) Szkoła ewangelicka, obecnie dom mieszkalny nr 42, mur., 1825 r., przebud. w l. 30. XX w.,

m) Dom mieszkalny nr 1, mur., 3 ćw. XIX w.,

n) Dom mieszkalny w zagrodzie nr 2, mur., ok. 1850 r.,

o) Budynek gospodarczo-inwentarski w zagrodzie nr 2, mur., ok. 1850 r.,

p) Stodoła w zagrodzie nr 2, mur., ok. 1850 r.,

q) Dom mieszkalny nr 3, mur., 3 ćw. XIX w.,

r) Dom mieszkalny nr 15, mur., XIX w., przebud. po 1945 r.,

s) Dom mieszkalny w zagrodzie nr 17, mur., 3 ćw. XIX w.,

t) Budynek gospodarczo-inwentarski w zagrodzie nr 17, mur., 3 ćw. XIX w.,

u) Stodoła w zagrodzie nr 17, mur., 3 ćw. XIX w.,

v) Dom mieszkalny nr 26, mur., XIX/XX w.,

w) Dom mieszkalny nr 27, mur., 4 ćw. XIX w., rozbud. pocz. XX w.,

x) Dom mieszkalny w zagrodzie nr 28, mur., 3 ćw. XIX w.,

y) Budynek mieszkalno-inwentarski w zagrodzie nr 28, mur., 3 ćw. XIX w.,

z) Dom mieszkalny nr 39, mur., 1835 r.(?), ok. 1920 r.,

aa) Dom mieszkalny nr 41, mur., 4 ćw. XIX w., przebud. l. 30. XX w.,

bb) Dom mieszkalny nr 47, mur., k. XIX w.,

cc) Dom mieszkalny nr 48, mur., k. XIX w.,

dd) Budynek gospodarczy między domami mieszkalnymi nr 47 i 48, mur., ok. poł. XVIII w. (?), przebud. 2 poł. XIX w.,

ee) Dom mieszkalny nr 49 budynkiem gospodarczym, mur., 4 ćw. XIX w.,

ff) Budynek gospodarczy przy domu mieszkalnym nr 49, mur., 4 ćw. XIX w.,

gg) Dom mieszkalny nr 69, mur., k. XIX w.; w budynku przed 1945 r. mieściła się gospoda,

hh) Stodoła w zagrodzie nr 70, mur.-szach., 1 poł. XIX w.,

ii) Zagroda nr 102: Dom mieszkalny nr 102, mur., 3 ćw. XIX w., Budynek inwentarski, mur., 3 ćw. XIX w., Obora, mur., 3 ćw. XIX w., Stodoła, mur., 3 ćw. XIX w.,

jj) Dom mieszkalny nr 105, mur., 3 ćw. XIX w.;

kk) Zagroda nr 106: Dom mieszkalny nr 106, mur., w l. 40. XIX w., Obora z wozownią, mur., 3 ćw. XIX w., Stodoła, mur., 3 ćw. XIX w.,

ll) Zagroda nr 110: Dom mieszkalny nr 110, mur., 3 ćw. XIX w., Obora, mur., 4 ćw. XIX w., Wozownia z częścią inwentarską, mur., 4 ćw. XIX w., Stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,

mm) Zagroda nr 112: Dom mieszkalny nr 112, mur., 3 ćw. XIX w., Obora, mur., 3 ćw. XIX w., Stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,

nn) Zagroda nr 114: Dom mieszkalny nr 114, mur., 3 ćw. XIX w., Wozownia ze spichlerzem, mur., 3 ćw. XIX w., Obora, mur., 3 ćw. XIX w., przebud. w 4 ćw. XIX w., Stodoła, mur., 4 ćw. XIX w., Budynek gospodarczy, mur., 4 ćw. XIX w.,

oo) Cukrownia „*Gräflich-Limburg-Strium'sche-Zuckerfabrik*”, obecnie częściowo użytkowana na cele handlowo-usługowe, mur., 1852 r., modernizowana 1927, 1935 i po 1945 r.:Główny budynek produkcyjny z kominem i przylegającym reliktem wieży wodnej (?), mur., 1852, modernizowany i rozbud. l. 20., 30. XX w. i po 1945 r., Hala krajalnic i warsztatów, mur., 1927 r., Suszarnia paszy z wysłodków (?), mur., w 1935 r., Budynek produkcyjny, mur., l. 30. XX w., Dwa budynki wagi samochodowej, mur., l. 30. XX w., Dom mieszkalny nr 45a, mur., 1852 r., Dom mieszkalny nr 45b, mur., 1852 r.,

pp) Młyn – dawniej *Lazarmühle* – następnie budynki mieszkalne dla pracowników cukrowni „*Gräflich-Limburg-Strium'sche-Zuckerfabrik*”, obecnie dom mieszkalny nr 44, budynek mieszkalno-gospodarczy nr 43 oraz budynek gospodarczy:Młyn z częścią mieszkalną, obecnie dom mieszkalny nr 44, mur., 1852 r. zapewne z wykorzystaniem wcześniejszych reliktów., Budynek mieszkalno-gospodarczy nr 43, mur. 1852 r., Budynek gospodarczy, mur., ok. 1852 r.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych;

2) zachowanie lub w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;

3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku wraz z zachowaniem lub odtworzeniem w przypadku zniszczenia oryginalnej stolarki okiennej i drzwi;

4) stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej nawiązującej do historycznej stolarki właściwej dla danego obiektu;

5) obowiązuje stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących tradycyjnych lokalnych rozwiązań.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) przebicie nowych otworów po zharmonizowaniu ich z historyczną elewacją budynku;

2) rozbudowę obiektu pod warunkiem, że po rozbudowie budynek będzie tworzył spójną kompozycję z istniejącą częścią.

Rozdział 5.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 28. Na terenie objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki :

a) nie mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN/ZZ,

b) nie mniejsza niż 800 m² dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN/ZZ,

c) nie mniejsza niż 1000 m² na terenach MN/U,

d) nie mniejsza niż 800 m² na terenach MW,

e) nie mniejsza niż 800 m² na terenach U,

f) nie mniejsza niż 2500 m² na terenach US i P/U,

g) nie mniejsza niż 1500 m² na terenach UP,

h) nie mniejsza niż 25 m² na terenach ZC, A-1ZP, B-2ZP, B-3ZP,

i) nie mniejsza niż 3000 m² na terenach A-2ZP, A-3ZP, B-1ZP,

j) nie mniejsza niż 2 m² na terenach E, W, W/ZZ, K i K/ZZ;

2) szerokość frontu działki:

a) nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN i MN/ZZ,

b) nie mniejsza niż 16,0 m dla zabudowy bliźniaczej na terenach MN i MN/ZZ,

c) nie mniejsza niż 20,0 m na terenach MN/U, MW,

d) nie mniejsza niż 25,0 m na terenach U,

e) nie mniejsza niż 30,0 m na terenach UP,

f) nie mniejsza niż 50,0 m na terenach US,

g) nie mniejsza niż 45,0 m na terenach P/U,

h) nie mniejsza niż 5,0 m na terenach ZC, A-1ZP, B-2ZP, B-3ZP,

i) nie mniejsza niż 50,0 m na terenach A-2ZP, A-3ZP, B-1ZP,

j) nie mniejsza niż 1,0 m na terenach E, W, W/ZZ, K i K/ZZ;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 15°,

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.
Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 29. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

1) dostawa wody z rozdzielczej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem ust.2 pkt 2;

2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt.3;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

5) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, paliw stałych, pomp ciepła, energii elektrycznej lub energii odnawialnej z urządzeń o mocy nie większej niż 100 kW;

6) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

1) dystrybucyjne sieci uzbrojenia;

2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny;

5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne;

3. Na całym obszarze nie dopuszcza się lokalizacji instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru.

4. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie wliczając w to garaż;

3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie wliczając w to garaż;

4) dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i obsługi produkcji rolnej i leśnej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 2 mieszkania, wliczając w to garaż;

5) dla usług:

a) obiekty handlowe i gastronomiczne urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,

b) inne obiekty usługowe urządzenie nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na 20 m² powierzchni użytkowej.

6) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w tym dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią urządzenie nie mniej niż 0,8 miejsca do parkowania na 1 zatrudnionego;

7) dla usług publicznych urządzenie nie mniej niż 4 miejsc do parkowania na 1 zatrudnionego;

8) dla cmentarza urządzenie nie mniej niż 3 miejsc do parkowania, dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na terenie usług i usług publicznych graniczących z terenem cmentarza;

9) dla usług sportu i rekreacji urządzenie nie mniej niż 10 miejsc do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;

10) dla infrastruktury technicznej i zieleni oznaczonych symbolami E, W, W/ZZ, K i K/ZZ oraz terenów ZP i ZP/ZZ nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania;

11) lokalizacja miejsc do parkowania w formie terenowej, wbudowanej lub wolnostojącej;

12) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych,

13) obsługa komunikacyjna terenów w obszarze planu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Ustalenia dla strefy „A” - Piotrowice

Rozdział 7.
Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1MN, A-2MN, A-3MN, A-4MN, A-5MN, A-6MN, A-7MN, A-8MN, A-9MN, A-10MN, A-11MN, A-12MN, A-13MN, A-14MN, A-15MN, A-16MN, A-17MN, A-18MN, A-19MN, A-20MN, A-21MN, A-22MN, A-23MN, A-24MN, A-25MN, A-26MN, A-27MN, A-28MN, A-29MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) usługi nieuciążliwe,

c) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) budynek wolnostojący lub bliźniaczy;

2) wysokość zabudowy dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 9,0 m;

3) wysokość zabudowy dla terenów poza strefą A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 12,0 m;

4) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

3) budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze o wysokości nie większej niż 6,0 m;

4) budynki inwentarskie o wysokości nie większej niż 9,0 metrów;

5) dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej: dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

6) dla pozostałych terenów:

a) dla budynków inwentarskich dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;

7) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

8) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6,0 m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1MN/ZZ, A-2MN/ZZ, A-3MN/ZZ, A-4MN/ZZ, A-5MN/ZZ, A-6MN/ZZ, A-7MN/ZZ, A-8MN/ZZ, A-9MN/ZZ, A-10MN/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) usługi nieuciążliwe,

c) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) budynek wolnostojący lub bliźniaczy;

2) wysokość zabudowy dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 9,0 m;

3) wysokość zabudowy dla terenów poza strefą A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 12,0 m;

4) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

3) budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze o wysokości nie większej niż 6,0 m;

4) budynki inwentarskie o wysokości nie większej niż 9,0 metrów;

5) dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej: dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

6) dla pozostałych terenów:

a) dla budynków inwentarskich dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;

7) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

8) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

6. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1MN/U, A-2MN/U** ustala się:przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa; przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) budynek wolno stojący;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

3) dachy symetryczne strome, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

2) budynki garażowe lub gospodarcze wolnostojące o wysokości nie większej niż 6,0 m, o geometrii dachu i pokryciu jak w ustaleniach dla budynku mieszkalnego;

3) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszej niż 25° nie większej niż 80°;

4) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1MW, A-2MW, A-3MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe w parterze,

b) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

2) budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący, o wysokości nie większej niż 6,0 m;

3) dachy płaskie;

4) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

Rozdział 8.
Ustalenia dla terenów usług

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-1U, A-3U, A-4U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) dla terenu A-1U wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dla terenów A-3U, A-4U wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

3) dla terenu A-3U dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) dla terenów A-1U, A-4U dachy o kącie nachylenia połaci nie większej niż 45°;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) istniejąca na dzień wejścia w życia uchwały zabudowa mieszkaniowa.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1U/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia towarzyszące,

b) istniejąca na dzień wejścia w życia uchwały zabudowa mieszkaniowa.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym ceramiczną w kolorze ceglastym;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

7. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1US, A-3US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dla terenu A-1US dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45º, w tym dachy płaskie i łukowe;

3) dla terenu A-3US dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-2US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa;

b) urządzenia towarzyszące.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1UP, A-2UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dla terenu A-1UP dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

3) dla terenu A-2UP dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-3UP** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

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

1) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;

2) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 9.
Ustalenia dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1P/U, A-2P/U, A-3P/U, A-4P/U, A-5P/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) pas zieleni od strony przyległych terenów MN i MN/ZZ o szerokości minimum 5,0 m.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1P/U/ZZ, A-2P/U/ZZ** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz usługi na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;

4) pas zieleni od strony przyległych terenów MN i MN/ZZ o szerokości minimum 5,0 m.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

7. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, terenów obsługi produkcji rolnej i leśnej, terenów rolniczych

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1RM, A-2RM, A-3RM, A-4RM, A-5RM, A-6RM, A-7RM, A-8RM, A-9RM, A-10RM, A-11RM, A-12RM, A-13RM, A-14RM, A-15RM** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 9,0 m;

2) wysokość zabudowy dla terenów poza strefą A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 12,0 m;

3) dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej: dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) dla pozostałych terenów:

a) dla budynków inwentarskich dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

3) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

4) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1RM/ZZ, A-2RM/ZZ, A-3RM/ZZ, A-4RM/ZZ, A-5RM/ZZ, A-6RM/ZZ** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 9,0 m;

2) wysokość zabudowy dla terenów poza strefą A i B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 12,0 m;

3) dla terenów w strefie A i B ochrony konserwatorskiej: dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) dla pozostałych terenów:

a) dla budynków inwentarskich dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

3) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

4) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1RU** ustala się przeznaczenie: obsługa produkcji rolnej i leśnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

2) budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, wolno stojące o wysokości nie większej niż 10,0 m;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

6. Na terenie, o którym mowa w ust.1 w zakresie ochrony środowiska nie dopuszcza się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

7. Zakazuje się lokalizacji otwartych placów składowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze skupem, przetwarzaniem i odzyskiem odpadów.

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1R, A-3R, A-4R, A-5R, A-6R, A-7R, A-8R, A-9R, A-10R, A-11R, A-12R, A-13R, A-14R, A-15R, A-16R, A-17R, A-18R, A-19R, A-20R, A-21R, A-22R, A-23R, A-24R, A-25R, A-26R** ustala się przeznaczenie: rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-2R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) budynki gospodarcze, garażowe i inwentarskie w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) inwestycje z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,1;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1R/ZZ, A-2R/ZZ, A-3R/ZZ, A-4R/ZZ, A-5R/ZZ, A-6R/ZZ, A-7R/ZZ, A-8R/ZZ, A-9R/ZZ, A-10R/ZZ** ustala się przeznaczenie: rolnicze na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.
Ustalenia dla terenów cmentarzy, zieleni urządzonej, lasów i wód powierzchniowych

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;

2) zakaz stosowania sidingu jako materiału okładzinowego;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;

4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

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

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1ZP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące w tym wiata przystankowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie więcej niż 4,0 m;

2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się dachy płaskie lub łukowe.

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

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-2ZP, A-3ZP** ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

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

1) obowiązuje zakaz budowy budynków z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

§ 52. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1ZP/ZZ, A-2ZP/ZZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzonej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1) obowiązuje zakaz budowy budynków z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1ZL, A-2ZL, A-3ZL, A-4ZL, A-5ZL, A-6ZL, A-7ZL, A-8ZL, A-9ZL, A-10ZL, A-11ZL, A-12ZL, A-13ZL, A-14ZL, A-15ZL, A-16ZL, A-17ZL, A-18ZL, A-19ZL, A-20ZL, A-21ZL, A-22ZL, A-23ZL, A-24ZL, A-25ZL** ustala się przeznaczenie: lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,02;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

§ 55. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1ZL/ZZ, A-2ZL/ZZ, A-3ZL/ZZ, A-4ZL/ZZ, A-5ZL/ZZ, A-6ZL/ZZ, A-7ZL/ZZ, A-8ZL/ZZ, A-9ZL/ZZ, A-10ZL/ZZ** ustala się przeznaczenie: lasy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,02;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 56. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1WS, A-2WS, A-3WS, A-4WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) obowiązuje zakaz budowy budynków;

2) dopuszcza się urządzenia wodne.

Rozdział 12.
Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1E, A-2E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2 m^2.

§ 58. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1K, A-2K** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – kanalizacja.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m.

4. Na terenie A-2K w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się maszty i nadajniki telefonii komórkowej o wysokość zabudowy nie większa niż 50,0 m.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2 m^2.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1K/ZZ** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – kanalizacja na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się maszty i nadajniki telefonii komórkowej o wysokość zabudowy nie większa niż 50,0 m.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2 m^2.

7. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 60. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1W, A-2W** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2 m^2.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1W/ZZ** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2 m^2.

6. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 62. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-1KD-A, A-2KD-A, A-3KD-A** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy autostrada.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 25,8 m, 26,5 m, 88,3 m, 106,1 m, 121,7 m, 154,9 m, 214,3 m, 255,7 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 63. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A-1KD-A/ZZ, A-2KD-A/ZZ, A-3KD-A/ZZ** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy autostrada na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 29,2 m, 33,9 m, 52,6 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 64. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1KD-Z, A-2KD-Z, A-3KD-Z, A-4KD-Z** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 8,3 m, 9,6 m, 12,3 m, 12,9 m, 13,9 m, 14,1 m, 14,7 m, 15,6 m, 16,2 m, 17,9 m, 18,4 m, 18,8 m, 21,2 m, 21,5 m, 22,8 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 65. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1KD-Z/ZZ, A-2KD-Z/ZZ, A-3KD-Z/ZZ** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 5,8 m, 10,9 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 66. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1KD-L, A-2KD-L** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 10,4 m, 12,4 m, 15,0 m, 18,1 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 67. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1KD-D, A-2KD-D, A-3KD-D, A-4KD-D** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 7,1 m, 7,3 m, 8,4 m, 10,0 m, 10,7 m, 11,5 m, 12,0 m, 12,4 m, 15,0 m, 17,1 m, 21,3 m, 24,2 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 68. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A-1KD-D/ZZ** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 9,0 m, 14,0 m, 15,0 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

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

5. Teren, o którym mowa w ust. 1 położony jest na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 69. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1KDW, A-2KDW, A-3KDW, A-4KDW, A-5KDW, A-6KDW, A-7KDW, A-8KDW, A-9KDW, A-10KDW, A-11KDW, A-12KDW, A-13KDW, A-14KDW, A-15KDW, A-16KDW, A-17KDW, A-18KDW, A-19KDW, A-20KDW, A-21KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 2,0 m, 3,0 m, 3,5 m, 4,0 m, 4,1 m, 4,2 m, 4,4 m, 5,0 m, 5,7 m, 5,8 m, 5,9 m, 6,0 m, 6,1 m, 6,3 m, 6,4 m, 7,0 m, 7,1 m, 8,0 m, 8,2 m, 8,6 m, 9,8 m, 10,0 m, 10,7 m, 11,0 m, 11,3 m, 13,2 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 70. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **A-1KDW/ZZ, A-2KDW/ZZ, A-3KDW/ZZ, A-4KDW/ZZ, A-5KDW/ZZ, A-6KDW/ZZ** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 4,0 m, 4,1 m, 5,9 m, 6,0 m, 7,4 m, 8,7 m, 16,2 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% i Q1%, na których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustalenia dla strefy „B" - Paździorno

Rozdział 14.
Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 71. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1MN, B-2MN, B-3MN, B-4MN, B-5MN, B-7MN, B-8MN, B-9MN, B-10MN, B-11MN, B-12MN, B-13MN, B-14MN, B-15MN, B-16MN, B-17MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) usługi nieuciążliwe,

c) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) budynek wolnostojący lub bliźniaczy;

2) wysokość zabudowy dla terenów w strefie B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 9,0 m;

3) wysokość zabudowy dla terenów poza strefą B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 12,0 m;

4) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

3) budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze o wysokości nie większej niż 6,0 m;

4) budynki inwentarskie o wysokości nie większej niż 9,0 metrów;

5) dla terenów w strefie B ochrony konserwatorskiej: dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

6) dla pozostałych terenów:

a) dla budynków inwentarskich dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;

7) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

8) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 72. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-6MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

c) usługi nieuciążliwe,

d) urządzenia towarzyszące.

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

1) budynek wolnostojący lub bliźniaczy;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

3) budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze o wysokości nie większej niż 6,0 m;

4) budynki inwentarskie o wysokości nie większej niż 9,0 metrów;

5) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

6) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

7) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

§ 73. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1MN/U, B-2MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) budynek wolnostojący lub bliźniaczy;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

2) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze o wysokości nie większej niż 6,0 m;

4) budynki inwentarskie o wysokości nie większej niż 9,0 metrów;

5) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

6) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 74. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1MW, B-2MW** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe w parterze,

b) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

2) budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący, o wysokości nie większej niż 6,0 m;

3) dachy płaskie;

4) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

Rozdział 15.
Ustalenia dla terenów usług

§ 75. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1U, B-2U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 76. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-1US** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;

2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45º, w tym dachy płaskie i łukowe;

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

§ 77. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-1UP** ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

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

1) zakaz nowej zabudowy kubaturowej;

2) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 78. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-2UP** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia towarzyszące.

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

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;.

3) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

Rozdział 16.
Ustalenia dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, terenów rolniczych

§ 79. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1RM, B-2RM, B-3RM, B-4RM, B-5RM, B-6RM, B-7RM, B-8RM, B-9RM, B-10RM, B-11RM, B-12RM, B-13RM, B-14RM, B-15RM** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy dla terenów w strefie B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 9,0 m;

2) wysokość zabudowy dla terenów poza strefą B ochrony konserwatorskiej nie większa niż 12,0 m;

3) dla terenów w strefie B ochrony konserwatorskiej: dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garaży dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

4) dla pozostałych terenów:

a) dla budynków inwentarskich dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°,

b) dla budynków gospodarczych i garaży dachy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;

5) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi;

2) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) dachy mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 80°;

4) okładzinowanie szczytów drewnem.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 80. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1R, B-2R, B-3R, B-4R, B-5R, B-6R, B-7R, B-8R** ustala się przeznaczenie: rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

Rozdział 17.
Ustalenia dla terenów cmentarzy, zieleni, lasów i wód powierzchniowych

§ 81. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-1ZC** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa,

b) urządzenia towarzyszące.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;

2) zakaz stosowania sidingu jako materiału okładzinowego;

3) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym;

4) w zakresie ochrony konserwatorskiej ustalenia rozdziału 4 stosuje się odpowiednio.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się stosowanie w ogrodzeniach prefabrykowanych kształtek betonowych do budowy słupków i murków cokołowych z ażurowym wypełnieniem przęseł elementami drewnianymi lub metalowymi.

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

1) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.

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

§ 82. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1ZP, B-2ZP, B-3ZP** ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona.

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

1) obowiązuje zakaz budowy budynków z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 60% powierzchni działki.

§ 83. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-1ZL** ustala się przeznaczenie: lasy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,02;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

§ 84. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1WS, B-2WS, B-3WS, B-4WS, B-5WS, B-6WS, B-7WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) obowiązuje zakaz budowy budynków;

2) dopuszcza się urządzenia wodne.

Rozdział 18.
Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej

§ 85. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-1E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

2. Teren, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2 m^2.

§ 86. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1W, B-2W** ustala się przeznaczenie: infrastruktura techniczna – wodociągi.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m.

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

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 2 m^2.

Rozdział 19.
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 87. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1KD-Z, B-2KD-Z** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 8,3 m, 9,9 m, 10,6 m, 12,1 m, 12,4 m, 12,8 m, 13,6 m, 14,5 m, 14,8 m, 14,9 m, 15,7 m, 15,8 m, 16,9 m, 17,3 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 88. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B-1KD-L** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 7,9 m, 12,3 m, 24,4 m.

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

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

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

§ 89. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **B-1KDW, B-2KDW, B-3KDW, B-4KDW, B-5KDW, B-6KDW, B-7KDW, B-8KDW, B-9KDW, B-10KDW, B-11KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu szerokość odpowiednio: 4,0 m, 4,1 m, 4,2 m, 4,4 m, 4,5 m, 4,6 m, 4,7m, 5,0 m, 5,2 m, 5,3 m, 5,5 m, 5,6 m, 5,8 m, 6,2 m, 6,4 m, 6,9 m, 8,0 m, 8,2 m, 8,6 m, 11,6 m, 14,4 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 90. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

§ 91. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

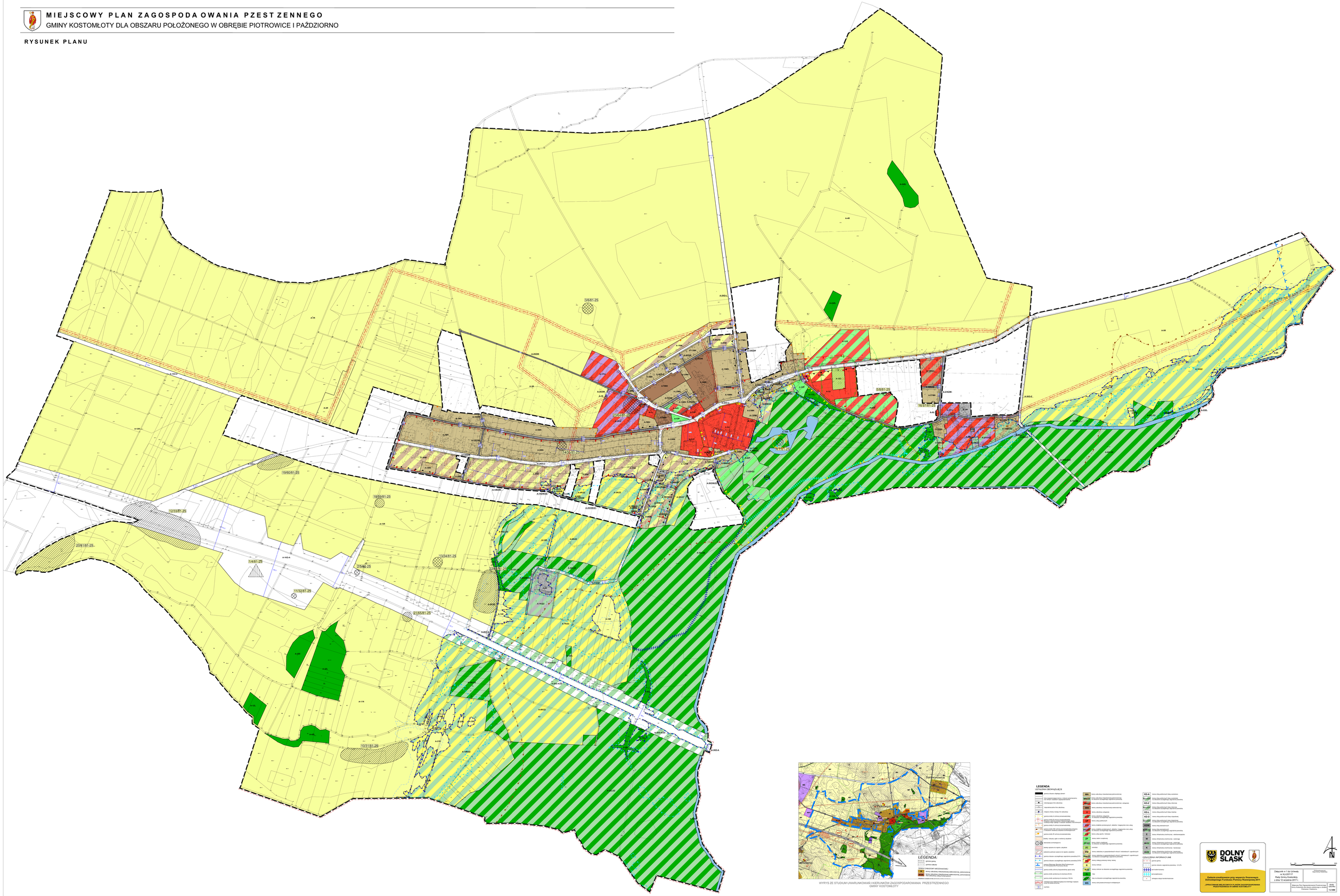
Przewodniczący Rady Gminy

MARIUSZ ŻAŁOBNIAK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PIOTROWICE I PAŹDZIORNO

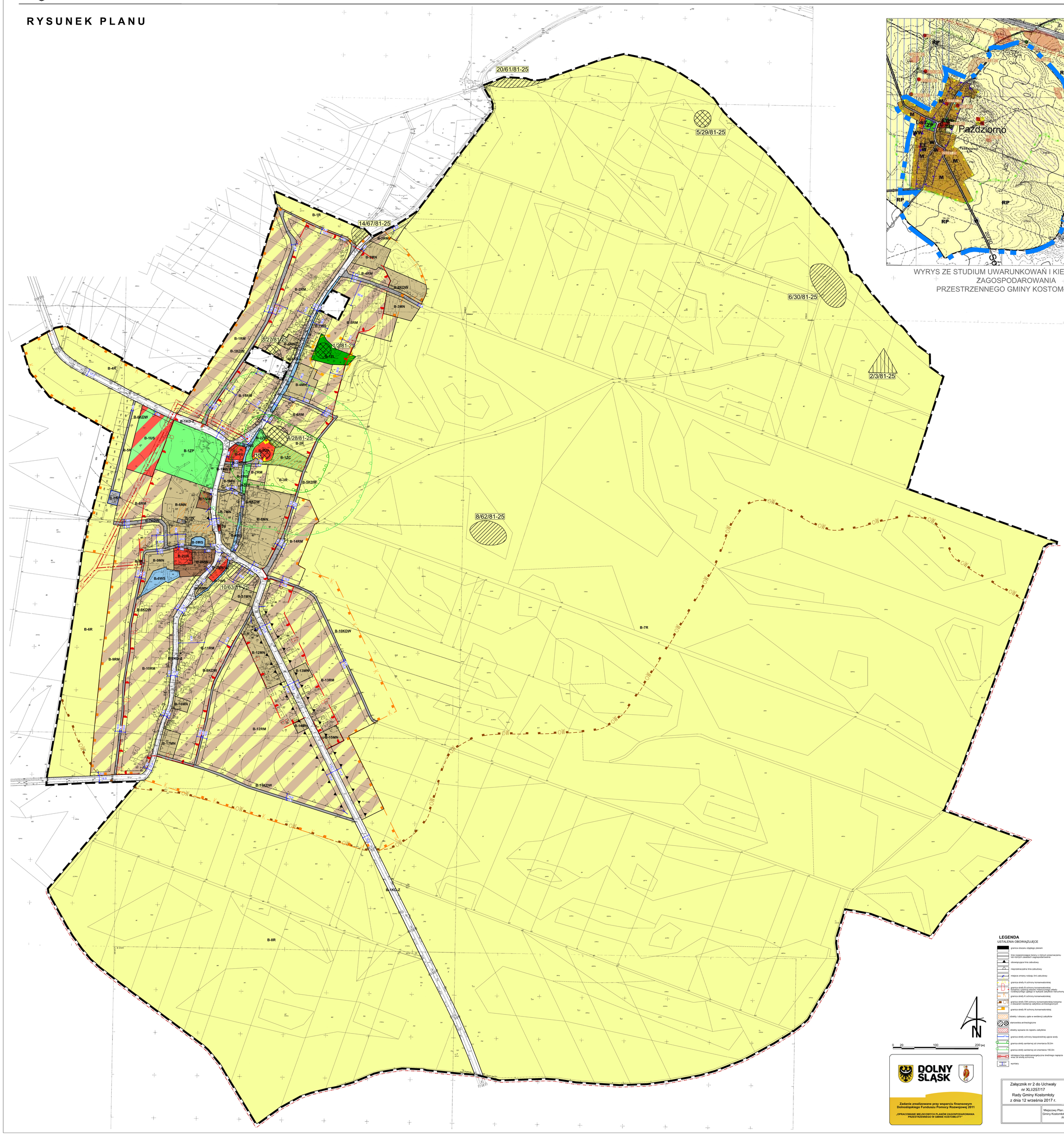
RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOSTOMŁOTY DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PIOTROWICE I PAŹDZIORNO

RYSUNEK PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOSTOMŁOTY

0 20 100 200 [m]

N

DOLNY ŚLĄSK

Zadanie zrealizowane przy wsparciu finansowym Dolnośląskiego Funduszu Pomocy Rozwojowej 2011

„OPRACOWANIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE KOSTOMŁOTY"

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- granica strefy A ochrony konserwatorskiej
- granica strefy B ochrony konserwatorskiej łącznie z granicą obszaru historycznego układu urbanistycznego objętego w wykaz zabytków nieruchomych
- granica strefy K ochrony konserwatorskiej
- granica strefy OW ochrony konserwatorskiej łącznie z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych
- granica strefy W ochrony konserwatorskiej
- obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0m
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0m
- istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
- wymiary

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
UP	tereny usług publicznych
US	tereny usług sportu i rekreacji
ZP	tereny zieleni urządzonej
ZC	cmentarz
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
R	tereny rolnicze
ZL	lasy
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KD-Z	tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
KD-L	tereny dróg publicznych klasy lokalnej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
W	tereny infrastruktury technicznej - wodociągi

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice gminy
- istniejące stacje transformatorowe

Załącznik nr 2 do Uchwały nr XLI/257/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 12 września 2017 r.		*Przewodniczący(a) Rady Gminy Kostomłoty* .....
	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno	skala rysunku **1:2 000**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/257/17

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 12 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Kostomłoty postanawia co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się w całości uwagi Pani Krystyny Pruban złożonej pismem z dnia 18.04.2017 r., dotyczącej działki nr 181/1, obręb Piotrowice.

§ 2. Nie uwzględnia się w całości uwagi Pani Anny Młynarczyk złożonej pismem z dnia 02.05.2017 r., dotyczącej działki nr 222, obręb Paździorno.

UZASADNIENIE:

1. Nie uwzględnia się w całości uwagi Pani Krystyny Pruban złożonej pismem z dnia 18.04.2017 r., dotyczącej zmiany funkcji działki nr 181/1, obręb Piotrowice z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową. Działka zlokalizowana jest na gruntach rolnych podlegających ochronie, które nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

2. Nie uwzględnia się w całości uwagi Pani Anny Młynarczyk złożonej pismem z dnia 02.05.2017 r., dotyczącej wprowadzenia na działce nr 222, obręb Paździorno (miejsce wskazane na załączniku do uwagi) terenu zabudowy pod budynek jednorodzinny jako działka siedliskowa. Uwaga nieuwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość - działka w części przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową, w tym w miejscu wskazanym na załączniku do uwagi. W związku z tym budowa budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej jest zgodna z ustaleniami planu.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XLI/257/17

Rady Gminy Kostomłoty

z dnia 12 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych
§ 1

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Kostomłoty stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

a) środki własne gminy,

b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,

c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

d) kredyt bankowy;

2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Kostomłoty.

UZASADNIENIE

**do uchwały nr XLI/257/17 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 12 września 2017 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno.**

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem realizacji uchwały nr LII/261/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 kwietnia 2010 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno, zmienionej uchwałą nr LIII/325/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 października 2014 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały nr LII/261/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie wsi Piotrowice i Paździorno.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tereny zabudowy usługowej, tereny usług publicznych, usługi sportu i rekreacji, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren obsługi produkcji rolnej i leśnej, tereny rolnicze, cmentarz, zieleń urządzoną, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe, infrastrukturę techniczną, tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz tereny na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty stwierdzono, iż plan jest zgodny z ustaleniami zawartymi w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. nr 130, poz. 871).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 48,5103 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-879/14 z dnia 19 czerwca 2015 r.

Z uwagi na częściowy charakter zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, projekt planu został skorygowany w zakresie terenów, które nie uzyskały takiej zgody.

Cześć terenów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia wyłączono z granic opracowania planu zgodnie z uchwałą nr LIII/325/14 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 października 2014 r. w sprawie zmiany załącznika do uchwały nr LII/261/10 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie wsi Piotrowice i Paździorno. Cześć terenów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu, pod funkcje, które nie naruszają warunków ochrony gruntów rolnych wynikających z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1695 ze zm.), co pozostaje w zgodzie z zapisami Studium. W wyniku dalszej analizy z granic opracowania planu wyłączono kolejne tereny, których projektowane zagospodarowanie mogłoby naruszać ustalenia Studium i przepisy ustawy z dnia o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Z uwagi na zakres wprowadzonych zmian w projekcie, ponowiono w 2016 roku

procedurę opiniowania i uzgadniania.

W trakcie sporządzania planu, został on poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 14 marca 2017 r. do 12 kwietnia 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 marca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi do projektu ww. planu, które zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kostomłoty w ustawowym terminie.

W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu, wynikającymi z uwzględnienia uwagi, został on ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 14 lipca 2017 r. do 7 sierpnia 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 sierpnia 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła nie wpłynęły jakiekolwiek uwagi do projektu ww. planu.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w brzmieniu aktualnym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy A ochrony konserwatorskiej,
- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego ujętego w wykazie zabytków nieruchomych,
- strefy K ochrony konserwatorskiej,
- strefy W ochrony konserwatorskiej,
- strefy OW ochrony konserwatorskiej,
- stanowisk archeologicznych,
- obiektów i obszarów ujętych w rejestrze i ewidencji zabytków.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Dla istniejących cmentarzy, w granicach planu, wyznaczono strefy ochrony sanitarnej. W planie nie przewidziano rozbudowy cmentarzy. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowana zabudowa obejmuje historyczny rdzeń wsi Piotrowice i Paździorno i tereny bezpośrednio do niego przylegle. Pozostawia się w użytkowaniu rolniczym i leśnym tereny otwarte z jednoczesnym ustaleniem na nich zakazu zabudowy. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu i dopuszczenie indywidualnych ujęć wody.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnienie ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych. W planie, w niezbędnym zakresie, przewidziano wprowadzania nowych dróg publicznych. Ustalenia miejscowego planu nie zakładają wzrostu transportochłonności terenów objętych planem

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych wsi Piotrowice i Paździorno obejmujących również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Ponadto ustalenia planu uwzględniają możliwość realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Na podstawie „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kostomłoty lata 2011-2016” Rada Gminy Kostomłoty uchwałą nr XLL/239/17 z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty, uznała za aktualne z wyjątkiem części dotyczącej niektórych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego. Część obszaru objętego planem objęta jest uchwałami:

- nr XXXI/201/01 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Kostomłoty, obręb Paździorno, przeznaczonego pod rozbudowę cmentarza,
- nr VI/29/03 Rady Gminy w Kostomłotach z dnia 25 kwietnia 2003 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Kostomłoty obejmującego działki nr 593/53 i 113/6 obręb Piotrowice,
- nr VII/38/03 Rady Gminy Kostomłoty z dnia 30 maja 2003 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Kostomłoty obejmującego działki nr ewid. 481/8, 481/9, 481/10 obręb Piotrowice,

które zostały uznane, zgodnie z „Oceną aktualności”, za nieaktualne w części. Niniejszy plan miejscowy

realizuje założenie utrzymania polityki przestrzennej zmierzającej do całkowitego pokrycia gminy planami miejscowymi. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż w skali okresu objętego prognozą dochody gminy przewyższą wydatki. Wydatki poniesione na obsługę procesu inwestycyjnego oraz budowę dróg i sieci infrastruktury technicznej po 10 latach od wejścia w życie uchwalonego planu będą stanowiły ok. 57% prognozowanych wpływów. Przy założeniu maksymalizacji zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej, które po 10 latach realizacji planu stanowić mogą odpowiednia ponad 56% i ponad 28% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji planu.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru mają na celu zapewnienie stabilnych warunków rozwoju lokalnej społeczności oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów wsi Piotrowice i Paździoro.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Kostomłoty oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan ten jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kostomłoty.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Kostomłoty przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kostomłoty dla obszaru położonego w obrębie Piotrowice i Paździorno.