



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 12 stycznia 2012 r.

Poz. 70

### UCHWAŁA NR X/58/2011 RADY GMINY POLSKA CEREKIEW

z dnia 30 listopada 2011 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą nr XXVII/170/2010 Rady Gminy Polska Cerekiew z dnia 18 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi Zakrzów, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew”, Rada Gminy Polska Cerekiew uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1**

##### **Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi Zakrzów, zwany w dalszej treści uchwały planem, dla obszaru ograniczonego od wschodu drogą powiatową nr 1422 O i linią kolejową relacji K-Koźle-Baborów, od północy granicą geodezyjną działek 376, 370 i 369 oraz granicą administracyjną gminy, od zachodu drogą rolną i ul. Parkową oraz od południa ul. Parkową.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

3. Celem planu jest uporządkowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych oraz uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów w otoczeniu realizowanego ośrodka sportowo-rekreacyjnego.

4. W planie określono:

- 1) § 5-6 - przeznaczenie terenów;
- 2) § 7-8 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) § 9-12 - zasady ochrony środowiska;
- 4) § 13-16 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) § 17-18 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) § 19 - sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) § 20 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) § 21-22 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) § 23-25 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i wyposażenia w miejsca parkingowe dla samochodów;
- 10) § 26-31 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) § 32-62 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania;
- 12) § 63 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) § 64 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W planie określono ponadto granice terenów służących organizacji imprez masowych.

6. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a także granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 2.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także rozstrzygnięcie:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) granica terenów służących organizacji imprez masowych;
- 2) symbole literowe lub liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) granica rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 6) planowane zadrzewienia liniowe;
- 7) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 9) obiekt małej architektury objęty ochroną konserwatorską;
- 10) linie zabudowy obowiązujące;

- 11) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 12) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 13) obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki.

2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

**§ 4.** Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny – część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym otoczeniu, ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną lub wysokość, jak np. wieżyczki, sterczyny;
- 2) aleja drzew – podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg/ulic oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;
- 3) architektura ogrodowa – obiekty małej architektury takie jak wodotryski, fontanny, posągi, rzeźby, pergole, trejaże, tarasy i miejsca widokowe, a także oranżerie, altany oraz zadaszenia sytuowane nad urządzeniami sportu i rekreacji;
- 4) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 5) dach o połaciach symetrycznych – dach wysoki założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, walcowy i łukowy;
- 6) dominanta przestrzenna – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną, traktowany jako punkt orientacyjny;
- 7) działka sąsiednia – przyległa działka budowlana posiadająca wspólną granicę geodezyjną, dostępna z tej samej drogi;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia ograniczająca fragment terenu, na którym wyłącznie dopuszcza się sytuowanie zabudowy; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych, podobnych części budynku;
- 9) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzona od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku przeznaczenia podstawowego lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, przy czym:
  - a) linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych, podobnych części budynku,
  - b) na linii zabudowy należy sytuować min. 60% długości ściany frontowej budynku ustalonego w przepisach szczegółowych planu,
  - c) linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla innych budynków, wiat i zadaszeń, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 10) nośnik reklamowy – budowla służąca reklamie, a także reklamy umieszczone na obiektach budowlanych i urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów oraz tablic informacyjnych;
- 11) obiekt dysharmonijny – budynek, który funkcją, formą, gabarytami bądź stanem technicznym narusza walory kulturowe lub ład przestrzenny otoczenia;
- 12) ogród tematyczny – ogród komponowany, stylowy taki jak klasyczny, francuski, angielski, śródziemnomorski, japoński, oraz ogród związany ze środowiskiem taki jak ogród kamienny, skalny, wodny, a także inny ogród tematyczny jak np. cienia i zapachu, ziołowy;
- 13) pierzeja zabudowy – zespół budynków usytuowanych z zachowaniem zwartego lub półzwartego ciągu elewacji frontowych;
- 14) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;

- 15) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia, projektowana i realizowana z zapewnieniem wysokiej jakości elementów małej architektury, oświetlenia w formie latarni ulicznych, nawierzchni z materiałów naturalnych lub szlachetnych, zróżnicowanych rysunkiem, barwą i fakturą, wymagająca także rewaloryzacji lub kreacji kompozycji zieleni;
- 16) przeznaczenie terenu – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klas przeznaczenia, które jako jedyne można sytuować na danym terenie lub w obiekcie;
- 17) przeznaczenie uzupełniające – klasy przeznaczenia sytuowane jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, nie zmieniające charakteru jego zagospodarowania i zabudowy;
- 18) sieci uzbrojenia terenu – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 19) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 20) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 21) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków oraz wiat, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, w powierzchni tej działki budowlanej lub terenu;
- 22) wymogi konserwatorskie – wymogi dot. ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską, określone w przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 23) zieleń towarzysząca - zieleń ozdobna i komponowana, w tym towarzysząca zabytkowym zespołom budowlanym lub budynkom, wraz z elementami małej architektury, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
- 24) zjazd - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 5.1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§ 32-35),
  - b) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§ 36-37),
  - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 38),
  - d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 39);
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:
  - a) U – tereny zabudowy usługowej (§ 40),
  - b) US – tereny sportu i rekreacji z towarzyszącą hodowlą zwierząt (§ 41-44);
- 3) tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:
  - a) RR - tereny rolnicze (§ 45),
  - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej (§ 46),
  - c) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 47-48);
- 4) tereny komunikacji, oznaczone symbolem:
  - a) KP - tereny placów (§ 49),
  - b) KS – tereny urządzeń komunikacji (§ 50),
  - c) KD – tereny dróg publicznych, w tym:

- KDZ – zbiorczych (§ 51),
- KDL – lokalnych (§ 52-53),
- KDD – dojazdowych (§ 54-56),

d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 57-59);

5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:

- a) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§ 60),
- b) W – tereny infrastruktury wodociągowej (§ 61),
- c) K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej (§ 62).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz, w zależności od potrzeb, przeznaczenie uzupełniające, a także zasady kształtowania ich zabudowy i wskaźniki zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

**§ 6.1.** Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków wraz z ogrodami przydomowymi i obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innych klas przeznaczenia terenu;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków wraz z ogrodami przydomowymi i obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innych klas przeznaczenia terenu;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną na stacjonarną opiekę nad dziećmi lub ludźmi starszymi, takie jak dom dziecka, dom spokojnej starości, dom seniora;
- 5) biura – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez organizację i stowarzyszenia społeczne, polityczne, gospodarcze i religijne oraz związane z obsługą administracyjno-socjalną, obsługą pocztowo-telekomunikacyjną, zarządzaniem, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, pośrednictwem, archiwizowaniem, obsługą turystyki, działalnością wydawniczą lub mediami, reklamą, a także biurami projektów, prawnicze i notarialne, z wyjątkiem administracji publicznej;
- 6) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, stołówki, także wraz z usługami cateringowymi;
- 7) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty detalicznej sprzedaży towarów konsumentom, o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym i ich częściami, materiałami budowlanymi, masowymi oraz paliwami do pojazdów mechanicznych;
- 8) obiekty konferencyjne – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 9) obsługa zwierząt – należy przez to rozumieć poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele dla zwierząt, szkoły tresury zwierząt, z wyjątkiem usług związanych ze stałym pobytem zwierząt np. schroniska dla zwierząt;
- 10) ochrona ludzi i mienia – należy przez to rozumieć budynki straży gminnej lub straży pożarnej;
- 11) opieka zdrowotna – należy przez to rozumieć zakłady opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej) tzn. przychodnie, ośrodki zdrowia, poradnie, ambulatoria, medyczne laboratoria diagnostyczne, pracownice protetyki stomatologicznej i ortodoncji, zakłady rehabilitacji leczniczej oraz inne o podobnym charakterze, zgodnie z przepisami odrębnymi o zakładach opieki zdrowotnej;

- 12) pomoc społeczna – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywane przez instytucje i organizacje niosące pomoc lub świadczące usługi pielęgnacji, rehabilitacji i opieki takie jak ośrodki pomocy społecznej, stacje Caritas oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem opieki stacjonarnej pensjonariuszy;
- 13) plenerowe obiekty kultury - należy przez to rozumieć otwarte obiekty służące organizacji imprez kulturalnych takie jak muszle koncertowe, amfiteatr oraz inne o podobnym charakterze, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 14) rekreacja – należy przez to rozumieć obiekty umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi oraz inne o podobnym charakterze, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 15) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, sale taneczne, kluby, kabarety, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe i inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem sezonowych usług rozrywki;
- 16) sezonowe bazy turystyczne – należy przez to rozumieć pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe oraz campingi;
- 17) sezonowe usługi rozrywki – należy przez to rozumieć powierzchnie służące sezonowej lokalizacji cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku oraz innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane;
- 18) usługi bytowe – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, wykonywania pieczętek, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze;
- 19) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, weterynaryjne, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej;
- 20) usługi kształcenia – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez niepubliczne szkoły artystyczne lub specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, aktorstwa itp., wspomagające proces nauczania oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresury zwierząt;
- 21) usługi kultury – należy przez to rozumieć sale koncertowe, muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, biblioteki i mediateki, czytelnie, centra i punkty informacyjne, domy kultury i świetlice;
- 22) usługi upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą upowszechnianiu i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych;
- 23) usługi turystyki – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służące zakwaterowaniu turystów taki jak hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne, także z towarzyszącymi usługami gastronomii i handlu detalicznego, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych;
- 24) usługi sportu - należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą uprawianiu sportu takie jak hale sportowe, sportowe hale treningowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, ujeżdżalnie, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, a także wielofunkcyjne ośrodki sportowe, sportowo-rekreacyjne i kluby sportowe obejmujące kompleks obiektów i urządzeń sportowych takie jak ośrodki jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 25) urządzenia sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji takie jak boiska sportowe, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki hipiczne, rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, parki linowe, lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, snowboardowe i narciarskie, place zabaw i ogrody jordanowskie dla dzieci, a także urzą-

- dzenia treningowe, konkursowe i rekreacyjne sportów jeździeckich takie jak padoki, areny, także wraz z zadaszonymi widowniami, z wyjątkiem torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych;
- 26) hodowla zwierząt – należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt koniowatych, rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich, wraz z obiektami towarzyszącymi;
  - 27) zabudowa zagrodowa – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 28) agroturystyka – należy przez to rozumieć działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników indywidualnych na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolną od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków;
  - 29) użytki rolne – należy przez to rozumieć grunty orne, sady i plantacje, wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi i przydrożnym, drogami rolniczymi, urządzeniami związanymi z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową lub przeciwpożarową oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
  - 30) użytki zielone – należy przez to rozumieć łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi i przydrożnymi, drogami rolniczymi, urządzeniami związanymi z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową lub przeciwpożarową oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
  - 31) zieleń parkowa – należy przez to rozumieć parki i ogrody tematyczne wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku takimi jak plac zabaw dla dzieci, ławki, architektura ogrodowa;
  - 32) zieleń urządzonej – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe oraz innymi obiektami małej architektury, podnoszącymi prestiż terenu;
  - 33) lasy i zalesienia – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
  - 34) wody – należy przez to rozumieć wody powierzchniowe płynące i stojące, takie jak potoki, stawy i inne sztuczne zbiorniki wodne, także związane z rekreacją, wraz z urządzeniami wodnymi;
  - 35) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty usług wykonywanych w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów;
  - 36) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty usług wykonywanych w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie, pomoc drogową, a także handel detaliczny pojazdami lub ich częściami oraz wynajem pojazdów, z wyjątkiem stacji paliw;
  - 37) droga pieszo-jezdna - należy przez to rozumieć drogę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów i pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed rowerem i pojazdem;
  - 38) ulica - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 39) droga wewnętrzna – należy przez to rozumieć drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do dróg publicznych i nie zlokalizowane w pasie drogowym tych dróg;
  - 40) plac wewnętrzny – należy przez to rozumieć wydzielony dziedziniec wewnętrzny, stanowiący niezadaszoną, reprezentacyjną przestrzeń w zespole budynków o historycznym układzie zabudowy, przeznaczoną dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu pojazdów, wraz z zielenią komponowaną, ogrodami przydomowymi i elementami małej architektury, podnoszącymi prestiż terenu, dostępny na zasadach określonych przez właściciela/właścicieli;
  - 41) trasa rekreacyjna – należy przez to rozumieć szlaki turystyczne, trasy spacerowe, trasy rowerowe i hipiczne;
  - 42) trasa rowerowa – należy przez to rozumieć drogę dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniającą bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmującą wydzielone ścieżki rowerowe lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów;
  - 43) urządzenia parkowania – należy przez to rozumieć odkryty parking samochodowy lub zespół parkingów, sytuowany na poziomie terenu poza pasem drogowym drogi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych oraz pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;

- 44) urządzenia elektroenergetyczne – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 45) urządzenia wodociągowe – należy przez to rozumieć urządzenia lub zespół urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych, ich uzdatnianie, magazynowanie i przesył, wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 46) urządzenia kanalizacyjne – należy przez to rozumieć przepompownie ścieków, urządzenia podczyszczające ścieki, osadniki oraz inne urządzenia na sieciach kanalizacyjnych, wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 47) infrastruktura telekomunikacyjna – należy przez to rozumieć przewody i urządzenia telekomunikacyjne, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, o których mowa § 5 ust. 1, można sytuować:

- 1) wyłącznie klasę lub klasy przeznaczenia ustalone przepisami szczegółowymi planu;
- 2) sieci uzbrojenia terenu związane z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w § 5 ust. 1, a także inne sieci uzbrojenia, jeśli nie kolidują z istniejącą lub planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów;
- 3) drogi wewnętrzne, zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury.

### **Rozdział 3**

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

§ 7.1. Na obszarze objętym planem ustala się granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmujące zespół zabudowy dawnej fermy hodowlanej wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 3US.

2. W celu wykorzystania nieużytkowanych obiektów, poprawy standardów zabudowy i zagospodarowania oraz walorów krajobrazu na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) nakaz:
  - a) przekształcenia funkcjonalnego terenu i obiektów pofermowych w ośrodek sportowo-rekreacyjny, z dominującym udziałem usług sportu i rekreacji wraz z towarzyszącą hodowlą zwierząt,
  - b) zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 45, drogami usytuowanymi poza granicami obszaru objętego planem,
  - c) zapewnienia bezpośrednich powiązań komunikacyjnych ośrodka z zespołem pałacowo-parkowym i folwarkiem, o którym mowa w § 13, z tym szczególnie powiązań drogami pieszymi i trasami rekreacyjnymi;
- 2) zapewnienia kompleksowych działań obejmujących przygotowanie i organizację procesu przekształcenia i rehabilitacji zespołu zabudowy.

§ 8.1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadkach:
  - a) ustalonych w przepisach szczegółowych planu,
  - b) określonych w przepisach odrębnych,
  - c) odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,
- 2) nowe budynki, sytuowane w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, należy kształtować nawiązując wysokością, podziałami elewacji i detalem architektonicznym do zabudowy sąsiedniej;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, w budynku nakazuje się zachowanie:
  - a) jednolitej pod względem materiałów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) jednolitej kolorystyki ścian elewacji oraz detalu architektonicznego,
  - c) rodzaju materiału i koloru pokrycia dachu budynku,



- d) jednolitych form doświetlenia poddasza użytkowego oraz sposobu jego sytuowania;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej, różnych form doświetlenia poddasza, różnych kolorów oraz detali architektonicznych jeśli wynika to z projektu zmiany wyglądu całej elewacji;
- 5) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej segmenty budynku, sytuowane na wydzielonych działkach, nie muszą być lustrzanym odbiciem pod warunkiem zachowania przy budowie, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie segmentu budynku:
- a) jednakowych wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu,
  - b) jednorodnych materiałów wykończenia elewacji oraz jej kolorystyki,
  - c) jednorodnej geometrii dachu oraz jednakowych materiałów i kolorów jego pokrycia;
- 6) przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego.
2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń budowlanych na dachu budynku o wysokości do 3 m.
3. Zakazuje się sytuowania urządzeń technicznych i budowlanych na elewacji frontowej budynków.
4. W kolorystyce:
- 1) ścian elewacji budynków zakazuje się stosowania odcieni koloru niebieskiego i zielonego;
  - 2) dachów wysokich stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.
5. Należy zapewnić iluminację:
- 1) stałą – zabytkom, o których mowa w § 14 i § 15;
  - 2) okolicznościową - związaną z imprezami masowymi i okolicznościowymi, wzbogacającą iluminację stałą przestrzeni publicznych.
6. Nośniki reklamowe, szyldy i tablice informacyjne należy sytuować z zachowaniem następujących warunków:
- 1) na budynku dopuszcza się sytuowanie szyldów i tablic informacyjnych związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku;
  - 2) szyldy i tablice informacyjne sytuować na elewacji frontowej budynku:
    - a) w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
    - b) w sposób nie przesłaniający historycznych detali architektonicznych;
  - 3) formę szyldów i tablic informacyjnych umieszczanych na budynkach, o których mowa w § 14 i § 15, należy podporządkować walorom kulturowym obiektu oraz uzgodnić lub zaopiniować, zgodnie z wymogami § 14 ust. 3 i § 15 ust. 6;
  - 4) zakazuje się sytuowania:
    - a) szyldów jako podwieszonych do balkonów, wykuszy, ogrodzeń i innych elementów małej architektury,
    - b) nośników reklamowych jako namalowanych lub powieszonych na elewacji budynku;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i tablic informacyjnych:
    - a) w trakcie wykonywania robót budowlanych, w tym na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym,
    - b) w obszarze przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1 i ust. 2, zgodnie z wymogami § 18;
  - 6) nieprzekraczalna powierzchnia:
    - a) nośników reklamowych – do 5 m<sup>2</sup>,
    - b) tablic informacyjnych do 0,8 m<sup>2</sup> i szyldów do 2 m<sup>2</sup>, łącznie do 10 % powierzchni elewacji, na której są umieszczone.

7. Dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania ustala się obowiązek:

- 1) kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu;
- 2) zachowania spójnych form małej architektury i oświetlenia;
- 3) stosowania w nawierzchniach materiałów naturalnych lub szlachetnych;
- 4) kształtowania zagospodarowania w sposób spójny z sąsiednimi przestrzeniami wymagającymi specjalnego opracowania, w dostosowaniu do walorów kulturowych otoczenia.

#### **Rozdział 4** **Zasady ochrony środowiska**

§ 9.1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu;
- 2) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 3) obiektów budowlanych, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne poziomy, określone przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenu służącego organizacji imprez masowych, oznaczonego symbolem 1US, 3US, 1ZP i KS.

2. Działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne:

- 1) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w tym:
  - a) rozwiązania ograniczające emisję hałasu,
  - b) paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne w lokalnych i indywidualnych systemach grzewczych,
  - c) wykorzystać energię odnawialną i paliwa ekologiczne w zasilaniu energetycznym budynków oraz w gospodarce komunalnej;
- 2) gwarantujące dotrzymanie standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.

§ 10.1. W celu ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, w tym szczególnie wód GZWP 332, zakazuje się:

- 1) sytuowania przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, lub do wód i do ziemi;
- 2) wprowadzania nieczyszczonych ścieków do środowiska, w tym rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) czasowego składowania nawozów, środków ochrony roślin oraz innych substancji, w sposób mogący zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody.

2. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.

3. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do wód lub do ziemi substancji mających negatywny wpływ na ich środowisko.

4. Nawozy oraz środki ochrony roślin przechowywać w szczelnych zbiornikach lub na utwardzonym i nieprzepuszczalnym podłożu, odpornym na działanie substancji żrących.

5. Gnojówkę i gnojowicę gromadzić w szczelnych zbiornikach na płynne odchody zwierzęce i zagospodarować rolniczo na gruntach własnego gospodarstwa rolnego, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych w zakresie nawozów i nawożenia, w dawkach nie przekraczających granic możliwości buforowych kompleksu sorpcyjnego gleb.

6. Materiały, będące źródłem emisji nieorganizowanej do powietrza, składować w obiektach zadaszonych, a w przypadku ich składowania na otwartym terenie wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną.

7. Na terenach zagrożonych erozją wietrzno-wodną, w tym także w obrębie rynn erozyjnej, stanowiącej teren intensywnego, powierzchniowego spływu wód opadowych, wskazanych na rysunku planu:

- 1) zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, z zastrzeżeniem § 12 ust. 3;
- 2) wprowadzić roślinność trwałą, stabilizującą warunki gruntowe, lub tarasowanie zboczy;
- 3) roboty ziemne prowadzić stosując zabezpieczenia przeciwerozyjne;
- 4) na gruntach ornych stosować szerokie miedze z roślinnością trawiastą oraz agrotechniki zmniejszające zagrożenie erozją, w tym szczególnie wprowadzać warstwicowy układ pól.

8. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałas, teren oznaczony symbolem:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 1MNp i 2MNp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) RM – jest terenem zabudowy zagrodowej;
- 4) MU i U – jest terenem mieszkaniowo-usługowym;
- 5) 1US, 2US, 3US i 4US - jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.

9. Budynki i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane w odległości do 25 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne.

10. Obiekty elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, będące źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 11.1.** Odpady bytowe i komunalne odprowadzić na składowisko komunalne. Minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska.

2. Z odpadami niebezpiecznymi oraz innymi odpadami, wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić ich odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

3. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo.

**§ 12.1.** Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach użytkowanych rolniczo, oznaczonych symbolem RR, wykonać liniowe zadrzewienia przydrożne i śródpolne, o funkcji wodochronnej i wiatrochronnej;
- 2) na terenach zabudowanych powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, z dominacją gatunków zgodnych z siedliskiem;
- 3) w pasach drogowych ulic sytuować zadrzewienia liniowe o gatunkach drzew zgodnych z siedliskiem, w formie alei drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W trakcie robót budowlanych drzewa należy zabezpieczać przed uszkodzeniami.

3. Dopuszcza się usunięcie drzew, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, jeśli:

- 1) kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) zagrażają bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 13.1. Ustala się strefę B, ochrony konserwatorskiej, o granicy wyznaczonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie B jest układ przestrzenny zabudowy XIX-wiecznego folwarku wraz z dworem i wewnętrznym dziedzińcem folwarcznym.

3. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ochronie podlega:

- 1) historyczny układ zabudowy folwarcznej, sytuowanej w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy wokół wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, w tym historyczne zasady sytuowania budynków, linie i intensywność zabudowy, gabaryty i wysokości budynków oraz geometria ich dachów;
- 2) wewnętrzny dziedziniec folwarczy;
- 3) zabudowa wpisana do rejestru zabytków oraz objęta ochroną konserwatorską.

4. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz:

- a) zachowania układu zabudowy folwarcznej sytuowanej wokół wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, w formie „ ”,
- b) rewaloryzacji zagospodarowania strefy według kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania terenu, w tym zagospodarowania wewnętrznego dziedzińca jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDZ, i sąsiednim zespołem pałacowo-parkowym,
- c) rewaloryzacji zabudowy wpisanej do rejestru zabytków oraz objętej ochroną konserwatorską,
- d) usunięcia obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki z terenu wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP,
- e) sytuowania zieleni wysokiej z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia, jako komponowanej i formowanej;

2) dopuszcza się:

- a) wymianę budynków, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3, § 15 ust. 6,
- b) uzupełnienie obrzeżnej zabudowy folwarcznej nowymi budynkami przy zachowaniu spójności sposobu usytuowania i dostosowania ich form do zabudowy historycznej-kulturowej w zakresie linii zabudowy, gabarytów i wysokości, geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy;

3) zakazuje się:

- a) sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów dysharmonijnych,
- b) naruszania historycznej kompozycji układu zabudowy folwarku poprzez wygradzanie terenu w obrębie wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, i części terenu oznaczonego symbolem MU, położonego pomiędzy linią rozgraniczającą wewnętrznego dziedzińca, a ścianami budynków otaczających wewnętrzny dziedziniec, z wyjątkiem dworu, o którym mowa w § 14 ust. 1;

4) urządzenia techniczne i budowlane nie mogą:

- a) szpecić i zakłócać układu przestrzennego,
- b) obniżać walorów kulturowych budynków wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską.

5. Na obszarze strefy B, o której mowa w ust. 1, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w § 20, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.1.** Na rysunku planu wskazuje się zabytek, wpisany do rejestru zabytków, podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych:

1) dwór (ob. budynek mieszkalny), usytuowany w zespole zabudowy folwarku, 1814 r., odbudowa 1956 r., ul. Chopina 56 - nr rej. A-1986/72 z dnia 7 grudnia 1972 r.

2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz:

a) umieszczania na elewacji frontowej, usytuowanej od strony wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, wszelkich urządzeń technicznych i budowlanych,

b) umieszczania na dachu budynku urządzeń technicznych i budowlanych w sposób naruszający jego walory kulturowe;

2) dopuszcza się adaptację poddasza budynku na cele użytkowe.

3. Dokonanie zmiany sposobu użytkowania zabytku, o którym mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych, pozwolenie na budowę zabytku oraz prowadzenie innych robót budowlanych i podejmowanie innych czynności, określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, w tym czynności o których mowa w § 20, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane:

1) budynek magazynowy (ob. OSP i świetlica wiejska), w zespole zabudowy folwarku, mur., k. XIX w. ul. Chopina;

2) budynek gospodarczy - spichlerz (ob. stajnia i magazyn pasz), w zespole zabudowy folwarku, mur., k. XIX w., ul. Chopina;

3) dom mieszkalny - dawne czworaki (ob. dom jednorodzinny), w zespole zabudowy folwarku, mur., k. XIX w., ul. Chopina 62-64;

4) kapliczka przydrożna, murowana, usytuowana przy bramie wjazdowej na posesję domu ul. Chopina 80, ok. 1805 r.

2. W zabytkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest:

1) ukształtowanie historycznej bryły budynku;

2) kompozycja i podziały elewacji;

3) geometria i rodzaj pokrycia dachu;

4) zewnętrzny detal architektoniczny (gzymsy, pilastry, opaski okienne i drzwiowe);

5) sklepienie żaglaste wraz kolumnami w parterze budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.

3. W zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest miejsce usytuowania, historyczna forma i materiał oraz otoczenie obiektu małej architektury.

4. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz:

a) dostosowania nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku,

b) odtworzenia zniszczonych fragmentów detalu architektonicznego elewacji;

2) zakaz:

a) umieszczania na elewacji frontowej, usytuowanej od strony wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, wszelkich urządzeń technicznych i budowlanych,

b) umieszczania na dachu budynku urządzeń technicznych i budowlanych w sposób naruszający jego walory kulturowe;

3) dopuszcza się:

- a) adaptację poddasza na cele użytkowe,
- b) rozbudowę zabytku z uwzględnieniem wymogów § 13 ust. 4 pkt 1.

5. Dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w ust. 2-4 jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w § 20, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 17.1.** Na obszarze objętym planem następujące tereny uznaje się za obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

2. Za przestrzeń publiczną uznaje się:

- 1) pasy drogowe dróg publicznych;
- 2) teren placu, oznaczonego symbolem KP;
- 3) pasy drogowe dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW i 3KDW.

3. Na obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, oprócz przepisów szczegółowych planu:

1) obowiązuje:

- a) ujednoczenie form oraz wysokie walory estetyczne i użytkowe obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz oświetlenia ulicznego, a także ich dostosowanie do rangi miejsca i walorów kulturowych otoczenia,
- b) usytuowanie małej architektury, znaków oraz planów informacji wizualnej oraz urządzeń technicznych w sposób bezkolizyjny z ruchem komunikacyjnym, w tym szczególnie zachowanie ciągłości i szerokości chodnika, trasy turystycznej i trasy rowerowej;

2) zakazuje się:

- a) sytuowania kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i ich selektywnego zbierania,
  - b) wygradzania ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i blachy oraz ogrodzeniami o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%, a także wysokości większej niż 1,6 m,
  - c) sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
  - 4) nowe sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne;
  - 5) zielen towarzyszącą sytuować z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia jako aleje drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) nośniki reklamowe, tablice informacyjne i szyldy należy sytuować na zasadach określonych w § 18.

**§ 18.1.** Na obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1 i ust. 2, ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1US i 1ZP, dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych stanowiących tymczasowe obiekty budowlane, związanych z organizowanymi imprezami sportowymi, maso-

wymi i okolicznościowymi, w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników i uczestników imprezy masowej;

- 2) w pasach drogowych dróg – wyłącznie w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 1,5 m i wysokości do 4 m, pod warunkiem:
  - a) zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego,
  - b) zachowania odległości min. 1 m od jezdni i trasy rowerowej;
- 3) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych:
  - a) na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych,
  - b) jako podwieszonych do drzew, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1ZP.

2. Tablice informacyjne w obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1 i ust. 2, należy sytuować przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic informacyjnych jako podwieszonych do ogrodzeń i innych elementów małej architektury;
- 2) nieprzekraczalna powierzchnia tablicy informacyjnej - do 5 m<sup>2</sup>;
- 3) formę tablic informacyjnych należy podporządkować walorom kulturowym otoczenia.

## **Rozdział 7**

### **Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

§ 19.1. Wskazuje się strefy ochronne ujęcia wody podziemnej dla wodociągu grupowego „Zakrzów”, obejmujące teren ochrony bezpośredniej, w granicach istniejących ogrodzeń:

- 1) dla studni Nr 1 wraz ze stacją wodociągową i uzdatniania wody o pow. 3977,5 m<sup>2</sup>;
- 2) dla studni Nr 2 o pow. 460 m<sup>2</sup> o wymiarach 20x23 m;
- 3) dla studni Nr 3 o pow. 400 m<sup>2</sup> o wymiarach 20x20 m.

2. Na terenie ochrony bezpośredniej, o którym mowa w ust. 1, należy stosować zakazy i ograniczenia określone we właściwej decyzji ustalającej strefę ochronną.

## **Rozdział 8**

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

§ 20.1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

3. Podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli:

- 1) jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz spełnia ich wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz prawnie chronionych interesów stron;
- 2) zapewni dostęp do drogi zgodnie z wymogami § 25 ust. 1;
- 3) umożliwi zagospodarowanie działki budowlanej lub nieruchomości, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5-7, nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MN:
  - a) szerokość frontu działki – od 16 m do 25 m,
  - b) powierzchnia działki – od 600 m<sup>2</sup> do 900 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 2MN, 3MN, 4MN i RM:
  - a) szerokość frontu działki – od 20 m do 40 m,

- b) powierzchnia działki – od 900 m<sup>2</sup> do 1800 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 1MNp:
  - a) szerokość frontu działki – od 20 m do 30 m,
  - b) powierzchnia działki – od 1000 m<sup>2</sup> do 1400 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 2MNp:
  - a) szerokość frontu działki – od 20 m do 40 m,
  - b) powierzchnia działki – od 800 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem MU, MW i U:
  - a) szerokość frontu działki – od 25 m,
  - b) powierzchnia działki – min. 600 m<sup>2</sup>;
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 3US i 4US:
  - a) szerokość frontu działki – od 50 m,
  - b) powierzchnia działki - min. 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 45° do 90°.

5. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 4, z przypadku:

- 1) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki budowlanej przy liniach rozgraniczających terenu;
- 2) sytuowania urządzeń sieci uzbrojenia terenu.

6. Zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenów, oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 1US, 2US i KP.

7. W przypadku nieruchomości, na których usytuowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty budowlane objęte ochroną konserwatorską, podziału można dokonać zgodnie z wymogami § 14 ust. 3 i § 15 ust. 6.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 21.1.** Od linii kolejowych, wydzielonych na rysunku planu granicą terenów zamkniętych:

- 1) zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru przy sytuowaniu drzew i krzewów oraz obiektów budowlanych, nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego lub utrzymaniem linii kolejowej;
- 2) roboty ziemne mogą być prowadzone w odległości nie mniejszej niż 4m od granic obszaru kolejowego;
- 3) roboty ziemne prowadzone w odległości od 4 m do 20 m od granic obszaru kolejowego należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku otwarcia terenu zamkniętego, dla terenu otwartego stosować ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem KDZ i 3KDD, w tym szczególnie dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 3KDD oraz sytuowanie trasy rowerowej.

**§ 22.1.** Do rowów melioracyjnych należy zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.

2. Od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz do rzutu prowadzonych robót budowlanych.



## Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów

§ 23.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju systemu dróg publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się:
  - a) powiatową drogę publiczną relacji Połowa - Cisek, oznaczoną symbolem KDZ, oraz dopuszcza jej przebudowę i zwiększenie szerokości pasa drogowego,
  - b) gminne drogi publiczne, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD oraz dopuszcza ich przebudowę i zwiększenie szerokości ich pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) planuje się zwiększenie szerokości pasa drogowego gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 3KDD, oraz budowę jej nowego odcinka zapewniającego obsługę planowanej zabudowy mieszkaniowej.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. W pasach drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń oraz umieszczania przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) etapową budowę i przebudowę dróg, w dostosowaniu do występujących potrzeb,
  - c) odstępstwa od ustalonych w przepisach szczegółowych parametrów szerokości pasa drogowego w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami technicznymi, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych;
- 4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) dopuszcza się usytuowanie zjazdu oraz jego budowę lub przebudowę - zgodnie z wymogami § 25 ust. 1 i przepisami odrębnymi;
- 6) nowe i przebudowywane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

§ 24.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się drogi:
  - a) wewnętrzne, oznaczone symbolem 1KDW i 2KDW,
  - b) wewnętrzne, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające dojazd i dojście do budynków,
  - c) rolnicze, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) planuje się nową drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 3KDW, zapewniającą dojazd do planowanych terenów sportowo-rekreacyjnych oraz ich powiązanie z zabytkowym zespołem pałacowo-parkowym.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW i 3KDW, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) lit. a-b - winny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojście i dojazd do budynków;

2) lit. c - należy wykonać o szerokości pasa drogowego od 5 m do 8 m.

4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg;
- 2) zachowanie, przebudowę i remont sieci uzbrojenia terenu niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia terenu, za zgodą zarządcy drogi.

§ 25.1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 2, dopuszcza się sytuowanie zjazdów na teren lub działkę budowlaną z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych – bez ograniczeń;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem MU z terenu placu, oznaczonego symbolem KP.

2. Usytuowanie zjazdu z wymaga zgody zarządcy drogi lub właściciela placu. Zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:

- 1) mieszkania towarzyszące – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 10 m.p. na 100 miejsc użytkowych;
- 5) biura - 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) gastronomia – 0,25 m.p na 1 miejsce konsumpcyjne;
- 7) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
  - a) do 200 m<sup>2</sup> – 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) powyżej 200 m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup> – 0,4 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 8) obsługa zwierząt - 0,1m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 9) opieka zdrowotna – 0,1 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) plenerowe obiekty kultury – 0,25 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 11) rekreacja i rozrywka - 0,25 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 12) sezonowe bazy turystyczne – 1 m.p. na 1 stanowisko użytkowe/domek campingowy;
- 13) usługi bytowe i usługi drobne – 2 m.p.;
- 14) usługi kształcenia – 4 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
- 15) usługi kultury i upowszechniania kultury – 0,25 na 1 miejsce użytkowe;
- 16) usługi turystyki – 0,25 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
- 17) usługi sportu – 0,1 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 18) agroturystyka – 1 m.p. na 1 pokój dla turystów;
- 19) zabudowa zagrodowa – 2 m.p.

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 1US, 3US i KS sytuować miejsca postojowe dla rowerów.

## Rozdział 11

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

§ 26.1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące sieci uzbrojenia terenu oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu.

2. Ustala się ogólne zasady sytuowania sieci uzbrojenia terenu:

- 1) istniejącą siecią uzbrojenia terenu, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub przebudować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 2) w pasie drogowym dróg sieci uzbrojenia terenu należy sytuować na zasadach określonych w § 23 ust. 3 i § 24 ust. 4 pkt 2;
- 3) na terenach położonych wzdłuż dróg, poza pasem drogowym, sieci uzbrojenia terenu należy sytuować w odległościach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi, w sposób nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową oraz zagospodarowaniem terenu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu, na terenie lub działce budowlanej własnej inwestorów, w sposób nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową oraz zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych przez operatora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefie B, ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 13, oraz na obszarach przestrzeni publicznej i w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 17 ust. 1 i ust. 2, nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem § 29 ust. 3;
- 6) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie urządzeń sieci uzbrojenia terenu jako wbudowanych w inne obiekty budowlane,
  - b) przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz ich wymianę na sieć kablową, podziemną;
- 7) wzdłuż granic terenów zamkniętych, jeśli nie zostały one otwarte, magistralne sieci uzbrojenia terenu sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) terenom lokalizacji urządzeń sieci uzbrojenia terenu należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 27.1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych, usługowych i przeciwpożarowych - wyłącznie z wiejskiej sieci wodociągowej, istniejącej i rozbudowanej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z ujęć własnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Zachować awaryjne powiązania wodociągu grupowego „Zakrzów” z wodociągiem grupowym „Polska Cerekiew”.

4. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 28.1. Ścieki:

- 1) bytowe i komunalne – odprowadzić do kanalizacji sanitarnej i na oczyszczalnię ścieków w Polskiej Cerekwi, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) przemysłowe – odprowadzić do kanalizacji sanitarnej, o której mowa w pkt 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
- 3) opadowe i roztopowe:
  - a) pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów usługowych, dróg, placów, parkingów, zespołów garaży itp. odprowadzić do kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
  - b) pochodzące z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) czyste, można retencjonować na terenach objętych planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.

2. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, wyłącznie do czasu jej rozbudowy dopuszcza się zachowanie istniejących i budowę nowych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia.

**§ 29.1.** Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN.

2. Dopuszcza się wykorzystanie energii do celów grzewczych.

3. W strefie B ochrony konserwatorskiej, o której mowa § 13, architekturę nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych dostosować do walorów kulturowych otoczenia.

**§ 30.1.** Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 9 ust. 3 pkt 1, a także z ekologicznych źródeł ciepła.

2. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych – ze zbiorników stacjonarnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.1.** Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej i telefonią komórkową, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Infrastrukturę telekomunikacyjną, stanowiącą inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i wymogami §17 i §26, uwzględniając obowiązek dostosowania formy i sposobu usytuowania:

- 1) do walorów kulturowych otoczenia, ustalonych w § 13-15;
- 2) maskowania obiektów stanowiących dominanty przestrzenne i obiektów dysharmonijnych.

## **DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i wskaźniki zagospodarowania**

#### **Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 32.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy oraz przy granicy działki,
  - b) na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się sytuowania:
  - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
  - b) budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 20%,

- b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 5) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
  - a) obowiązująca – 3 m, 5 m lub 6 m od drogi 2KDL, 1KDD i 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna – 3 m od drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
- 7) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40-50°, o kalenicy sytuowanej na budynkach istniejących jak dotychczas, a na budynkach nowych zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45°.

§ 33.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – handel detaliczny, usługi bytowe, usługi drobne, naprawa pojazdów i obsługa pojazdów.
  - 2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
    - 1) sytuowanie handlu detalicznego wyłącznie na działkach dostępnych z drogi KDZ;
    - 2) wyłącznie zachowanie istniejącej naprawy pojazdów i obsługi pojazdów, do 3 stanowisk roboczych, z zastrzeżeniem § 63 ust. 1;
    - 3) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w art. 63 ust. 2.
  - 3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
    - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy oraz przy granicy działki;
    - 3) zakazuje się sytuowania:
      - a) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 400 m<sup>2</sup>,
      - b) na budynkach akcentów architektonicznych;
    - 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      - a) wskaźnik zabudowy – do 40%,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
    - 5) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
      - a) obowiązująca – 6 m lub 10 m od drogi 1KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) nieprzekraczalna:
        - 6 m od drogi 3KDD lub wyznaczona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
        - wyznaczona elewacjami frontowymi budynków od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6) gabaryty i wysokości budynków:
      - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,

- b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu,
  - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
- 7) geometria dachów budynków – dach o kątach nachylenia do 45°; kalenicę nowych budynków mieszkalnych sytuować prostopadle do drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyki;
  - 2) uzupełniające – usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się sytuowanie usług turystyki wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDL;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) zakazuje się sytuowania:
    - a) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 200 m<sup>2</sup>,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) wskaźnik zabudowy – do 40%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
  - 4) linia zabudowy budynków mieszkalnych i usług turystyki:
    - a) obowiązująca – 6 m od drogi 1KDL i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) gabaryty i wysokości budynków:
    - a) przeznaczenia podstawowego – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
    - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9 m do kalenicy dachu,
    - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
  - 6) geometria dachów budynków:
    - a) przeznaczenia podstawowego – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35-45°, o kalenicę sytuowanej na budynkach istniejących jak dotychczas, a na budynkach nowych zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45°.

**§ 35.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDW, jako wbudowane w budynek mieszkalny;
  - 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 6 mieszkań w budynku.
- b) pozostałych – dach o kątach nachylenia od 20° do 45°.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 2) zakazuje się sytuowania:
    - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) wskaźnik zabudowy – do 20%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 50%;
  - 4) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
    - a) obowiązująca – 6 m od drogi 1KDL i 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalna – dla budynków istniejących, usytuowanych inaczej niż ustalono w lit. a, wyznaczona elewacją frontową;
  - 5) gabaryty i wysokości budynków:
    - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4 m do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13 m do kalenicy dachu,
    - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7 m do kalenicy dachu,
    - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
  - 6) geometria dachów budynków:
    - a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych o kątach nachylenia 35-45°, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 1KDL i 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) pozostałych – dach o kątach nachylenia od 20° do 45°.

**§ 36.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNp** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające – usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej; bryła budynku horyzontalna;
  - 2) zakazuje się sytuowania:
    - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
    - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
  - 3) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;

- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 20%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 50%;
- 6) linia zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych - obowiązująca 10 m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna – 6 m od drogi KDZ i 10 m od drogi 1KDL;
- 7) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku – od 10 m do 16 m;
- 9) geometria dachów – dach dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40 – 45°, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 37.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MNp** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie realizację budynków mających zapewniony dostęp do istniejącej drogi 3KDD, spełniającej wymogi dojścia i dojazdu do działki oraz drogi pożarowej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej;
- 2) zakazuje się sytuowania:
  - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
- 3) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 25 %,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 40 %;
- 5) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
  - a) obowiązująca – 6 m lub 8 m od drogi 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna – 6 m od drogi 1KDL i 3KDD;
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4 m do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – od 10 m do 16 m;
- 8) geometria dachów budynków – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40 – 45°, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 38.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:



- 1) zakazuje się:
  - a) sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych,
  - b) sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze,
  - c) rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki, wskazanych na rysunku planu, w wyłączeniu zmiany geometrii dachu;
- 2) budynki gospodarcze sytuować w zespołach zabudowy, z wieloma wydzielonymi boksami garażowymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 30%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 5) linia zabudowy - nieprzekraczalna, od drogi 2KDD wyznaczona elewacją budynków oraz 5 m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7 m do kalenicy dachu;
- 7) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 30-45°.

**§ 39.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MU** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkania zbiorowego, gastronomia, handel detaliczny, ochrona ludzi i mienia, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, usługi turystyki, usługi sportu, hodowla zwierząt;
- 2) uzupełniające - mieszkania towarzyszące, biura, usługi drobne.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się sytuowania dyskoteki;
    - 2) dopuszcza się:
      - a) zachowanie istniejących obiektów hodowli zwierząt i usług sportu do czasu ich przekształcenia na inne klasy przeznaczenia podstawowego,
      - b) usytuowanie usług drobnych i usług bytowych wyłącznie w paterach budynków.
  3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) budynki sytuować w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, z uwzględnieniem wymogów § 13;
    - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy oraz przy granicy działki;
    - 3) zagospodarowanie i zabudowę terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 13, § 14 i § 15;
    - 4) teren usytuowany przed elewacją budynków od strony dróg publicznych KDZ i 1KDL oraz placu, oznaczonego symbolem KP, projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, w tym szczególnie strefę wejściową do budynków mieszkalnych i usługowych zagospodarować starannie i estetycznie;
    - 5) ogrody przydomowe zagospodarować zielenią komponowaną i formowaną z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia, w tym szczególnie komponować zieleń wokół dworu, o którym mowa w § 14 ust. 1;
    - 6) bryłę obiektu dysharmonijnego przekształcić, dostosowując ją do walorów kulturowych otoczenia, w tym szczególnie wykonać dach wysoki;

- 7) zakazuje się sytuowania:
- na budynkach akcentów architektonicznych,
  - tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze, z zastrzeżeniem § 63 ust. 2 pkt 1;
- 8) zakazuje się:
- rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki,
  - wygradzania terenu, z wyjątkiem wygradzenia żywopłotami;
- 9) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- wskaźnik zabudowy – do 70%,
  - teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 10) linia zabudowy:
- obowiązująca - historyczna, określona elewacjami budynków istniejących, a dla nowych budynków 10 m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - nieprzekraczalna – historyczna, określona elewacjami budynków istniejących, lub 6 m od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15 m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 12) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 30 – 50°;
- 13) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów pkt 9 i pkt 11 bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu.

## **Rozdział 2**

### **Tereny zabudowy usługowej**

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

- podstawowe – gastronomia, handel detaliczny, usługi bytowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, urządzenia parkowania;
- uzupełniające – usługi drobne.
  - W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - dopuszcza się przekształcenie całego lub części terenu wyłącznie na zieleń urządzoną z towarzyszącymi urządzeniami parkowania;
    - przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.
  - Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
    - zakazuje się wygradzania działki, na której usytuowana jest zieleń urządzona, urządzenia parkowania oraz gastronomia i handel detaliczny bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - teren usług, o których mowa w pkt 1, projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, w tym szczególnie strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- zakazuje się sytuowania:
  - na budynkach akcentów architektonicznych,
  - wolnostojących budynków gospodarczych,
  - tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
- zakazuje się rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;

- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 50%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna od drogi KDZ i 1KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gabaryty i wysokości budynków:
  - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) gospodarczych – do 3 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 6 m do kalenicy dachu;
- 8) geometria dachów budynków:
  - a) przeznaczenia podstawowego – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35-45°,
  - b) gospodarczych – o kątach nachylenia do 45°;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów pkt 7-8 bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu.

§ 41.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, służącemu także organizacji imprez masowych, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urządzenia sportu i rekreacji, zieleń parkowa, użytki zielone, plenerowe obiekty kultury;
  - 2) uzupełniające - sezonowe usługi rozrywki, sezonowe bazy turystyczne, lasy i zalesienia, wody, trasa rekreacyjna.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
- 1) lasy i zalesienia - wyłącznie na terenach zagrożonych erozją wietrzno-wodną oraz w rynnach erozyjnej, stanowiącej teren intensywnego, powierzchniowego spływu wód opadowych;
  - 2) wody – wyłącznie w rynnach erozyjnej stanowiącej teren intensywnego, powierzchniowego spływu wód opadowych;
  - 3) użytki zielone – związane z obsługą terenu 2US i 3US.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) teren projektować uwzględniając bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych oraz zagospodarować w sposób staranny i estetyczny zapewniając:
    - a) drogi ewakuacyjne oraz drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych i porządkowych,
    - b) powiązania piesze z terenem 1ZP, KS i 3US,
    - c) wyposażenie terenu w urządzenia ochrony pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) bezpieczne dla użytkowników usytuowanie urządzeń technicznych i budowlanych;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie parkingów dostępnych z drogi 1KDL, wyłącznie w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
  - 3) zakazuje się zabudowy;
  - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik zabudowy – 10%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
  - 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, 3KDW oraz ciągu pieszego, przyległego do terenu od południa;
  - 6) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – do 9 m do najwyższej położonego punktu.

§ 42.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia sportu i rekreacji, usługi sportu, hodowla zwierząt, usługi turystyki, rekreacja;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia parkowania sytuować jako dostępne z drogi 1KDL;
- 2) dla wiat i zadaszeń obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 3) teren zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 40%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 25%;
- 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6 m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL i ciągu pieszego, przyległego do terenu od południa;
- 6) gabaryty i wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9 m do kalenicy dachu;
- 7) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 20-40°.

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3US**, służącemu także organizacji imprez masowych, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu, hodowla zwierząt, urządzenia sportu i rekreacji, usługi turystyki, gastronomia, rekreacja, obiekty konferencyjne;
- 2) uzupełniające – obsługa zwierząt, mieszkania towarzyszące, rozrywka, sezonowe bazy turystyczne, zieleń parkowa, trasa rekreacyjna, urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) strefę wejściową, o wielkości uwzględniającej bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny zapewniając:
  - a) drogi ewakuacyjne oraz drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych i porządkowych,
  - b) wyposażenie terenu w urządzenia ochrony pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) bezpieczne dla użytkowników usytuowanie urządzeń technicznych i budowlanych;
- 2) dla budynków przeznaczenia podstawowego obowiązują szczególne wymagania architektoniczne; bryła budynków horyzontalna;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 60%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6 m od drogi 3KDW;
- 5) gabaryty i wysokości budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 6) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 20-45°.

§ 44.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi turystyki, rekreacja, rozrywka, sezonowe bazy turystyczne, gastronomia, usługi sportu, usługi kultury, obiekty konferencyjne;
- 2) uzupełniające – sezonowe usługi rozrywki, urządzenia sportu i rekreacji, trasa turystyczna, urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zapewnić powiązania komunikacyjne terenu z drogą 3KDW;
- 2) zachować i uzupełnić zieleń stanowiącą obudowę trasy rekreacyjnej w formie alei drzew, o gatunkach zgodnych z siedliskiem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 4) teren zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 50%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDW oraz od projektowanej trasy turystycznej i dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 7) gabaryty i wysokości - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 15 m do najwyższego punktu dachu;
- 8) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 20-45°.

### **Rozdział 3**

#### **Tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód**

§ 45.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RR** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - użytki rolne, użytki zielone;
- 2) uzupełniające - lasy i zalesienia.
  2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się zabudowy i sytuowania budowli rolniczych;
    - 2) lasy i zalesienia sytuować wyłącznie na nieużytkach oraz terenach zagrożonych erozją wietrzno-wodną;
    - 3) zapewnić ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
    - 4) zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne, sytuować prostopadle do dominujących kierunków wiatru.

§ 46.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające – agroturystyka.
  2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się sytuowania:
      - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
      - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
    - 2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      - a) wskaźnik zabudowy – do 60%,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 10%;
    - 3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 4) gabaryty i wysokości budynków:
      - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12 m do kalenicy dachu,
      - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9 m do kalenicy dachu;

- 5) wysokość budowli rolniczych – do 9 m do najwyższej położonego punktu;
- 6) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych o kątach nachylenia 35-45°,
  - b) pozostałych – dach o kątach nachylenia od 15° do 45°.

§ 47.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, służącemu także organizacji imprez masowych, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń parkowa, urządzenia sportu i rekreacji, plenerowe obiekty kultury;
- 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, wody.
  2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) teren projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 8 ust. 7, w tym szczególnie kształtować go jako ogród tematyczny, komponowany tarasowo, z dominacją zieleni niskiej i średniowysokiej oraz gatunków kwitnących;
    - 2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe elementów zagospodarowania takich jak mury oporowe, tarasy, nawierzchnie dróg pieszych, schody i pochylnie, wodospady, oranżerie, altany i zadaszenia, mała architektura i oświetlenie terenu;
    - 3) zapewnić ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień na terenach zagrożonych erozją wietrzno – wodną oraz na skarpach terenu o spadkach większych niż 12°;
    - 4) dla oranżerii, altan i zadaszeń obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
    - 5) dopuszcza się:
      - a) sytuowanie wód, wyłącznie na terenie rynny erozyjnej, stanowiącej teren intensywnego powierzchniowego spływu wód powierzchniowych, z wyłączeniem ozdobnych kaskad i wodospadów,
      - b) zmianę ukształtowania terenu uwzględniającej wymogi pkt 2;
    - 6) brzegi wód o ekspozycji południowej i zachodniej, kształtować w sposób umożliwiający wykorzystanie ich do rekreacji i wypoczynku;
    - 7) nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne;
    - 8) zakazuje się wygradzania terenu;
    - 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik zabudowy – do 10%,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 70%;
    - 10) linia zabudowy – nieprzekraczalna, min. 6 m od drogi 1KDL i 3KDW;
    - 11) wysokość obiektów budowlanych – do 9 m do najwyższej położonego punktu.

§ 48.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
  2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zieleń komponować jako ozdobną, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej;
    - 2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu;
    - 3) zachować obiekty małej architektury takie jak posągi, rzeźby i figury, podnoszące prestiż terenu;
    - 4) urządzenia parkowania sytuować wyłącznie jako przyuliczne;

- 5) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 50%;
- 8) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – do 6 m.

#### **Rozdział 4** **Tereny komunikacji**

**§ 49.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – plac wewnętrzny;
- 2) uzupełniające – trasa rekreacyjna, urządzenia parkowania, drogi wewnętrzne.
  2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 13;
    - 2) teren projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 8 ust. 7, wydzielając strefę placu, ciągów pieszych, urządzeń parkowania i zieleni komponowanej z zapewnieniem:
      - a) powiązań komunikacyjnych z terenem zabytkowego założenia pałacowo-parkowego,
      - b) obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem MU,
      - c) miejsc lokalizacji tymczasowych obiektów handlu obwoźnego związanych z organizacją incydentalnych kiermaszów lub targowisk, zgodnie z wymogami § 63 ust. 2;
    - 3) zieleni sytuować w wyłącznie jako komponowaną i formowaną; dopuszcza się zachowanie istniejących drzew;
    - 4) zakazuje się zabudowy i sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze, z zastrzeżeniem § 63.

**§ 50.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urządzenia parkowania, gastronomia;
- 2) uzupełniające – usługi turystyki, mieszkania towarzyszące.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.
  3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) na terenie dopuszcza się usytuowanie jednego budynku przeznaczenia podstawowego; dla budynku obowiązują szczególne wymagania architektoniczne; bryła budynku horyzontalna;
    - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - a) wskaźnik zabudowy – do 5% powierzchni terenu,
      - b) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;
    - 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6 m od granicy pasa drogowego drogi 1KDL;
    - 4) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7,0 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13 m do kalenicy dachu;
    - 5) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia od 30° do 45°.

§ 51.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) uzupełniające – trasa rowerowa.
  2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) szerokość pasa drogowego - min. 20 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
    - 2) dopuszcza się:
      - a) zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego,
      - b) sytuowanie trasy rowerowej;
    - 3) jezdnia dwupasmowa o szerokości min. 5,5 m;
    - 4) chodnik min. jednostronny;
    - 5) na odcinku przyległym do strefy B, ochrony konserwatorskiej, drogę dostosować do walorów kulturowych otoczenia, w tym szczególnie zapewnić wysoką jakość elementów małej architektury i oświetlenia oraz wykonać nawierzchnię chodników z materiałów naturalnych lub szlachetnych, zróżnicowanych rysunkiem, barwą i fakturą.

§ 52.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy lokalnej (L);
- 2) uzupełniające – trasa rekreacyjna.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające należy sytuować łącznie z przeznaczeniem podstawowym na odcinkach drogi przyległych do terenów oznaczonych symbolem 1US, 2US, 3US i 4US, zgodnie z rysunkiem planu.
    3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:
      - 1) szerokość pasa drogowego - od 12 m do 16 m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
      - 2) dopuszcza się:
        - a) większą szerokość pasa drogowego w przypadku usytuowania drogi na nasypie,
        - b) sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych w pasie drogowym o szerokości większej niż 12 m, w sposób nie naruszający ciągłości trasy rekreacyjnej i alei drzew;
      - 3) jezdnia dwupasmowa o szerokości min. 5 m;
      - 4) trasa rekreacyjna o szer. min. 2,5 m;
      - 5) zieleń towarzyszącą sytuować jako obudowę trasy rekreacyjnej, w formie alei drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem, zgodnie z rysunkiem planu;
      - 6) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 8 ust. 7.

§ 53.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy lokalnej (L);
- 2) uzupełniające – trasa rekreacyjna.
  2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:
    - 1) szerokość pasa drogowego – 15 m;
    - 2) jezdnia dwupasmowa o szerokości min. 4,5 m;
    - 3) trasa rekreacyjna o szer. min. 2,5 m;
    - 4) zieleń towarzyszącą sytuować w formie alei drzew, o gatunkach zgodnych z siedliskiem, stanowiących obudowę trasy rekreacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;



5) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 8 ust. 7.

§ 54.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – ulica klasy dojazdowej (D), droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) w pasie drogowym o szerokości od 10 m do 15 m sytuować przyuliczne miejsca parkingowe z zielenią towarzyszącą;
- 4) dopuszcza się realizację drogi pieszo-jezdnej z jezdnią bez krawężników, pod warunkiem dostosowania nawierzchni i wystroju posadzki do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą;
- 5) w pasie drogowym i w granicach przyległej działki dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych zapewniających obsługę usług, usytuowanych na terenie 2MN, pod warunkiem zachowania ciągłości i szerokości chodnika oraz szerokości jezdni, o której mowa w pkt 2.

§ 55.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – ulica klasy dojazdowej (D), droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 6 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) dopuszcza się realizację drogi pieszo-jezdnej z jezdnią bez krawężników, pod warunkiem dostosowania nawierzchni i wystroju posadzki do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą;
- 4) dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych w pasie drogowym o szerokości min. 10 m, pod warunkiem zachowania ciągłości i szerokości chodnika oraz szerokości jezdni, o której mowa w pkt 2.

§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) uzupełniające – trasa rowerowa.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) chodnik – jednostronny;
- 4) na odcinku przyległym do granic terenu zamkniętego dopuszcza się zmianę szerokości pasa drogowego kosztem terenu zamkniętego, zgodnie z § 21 i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych, pod warunkiem zachowania ciągłości i szerokości chodnika oraz szerokości jezdni, o której mowa w pkt 2.

§ 57.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – min. 6 m;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) dopuszcza się:

- a) realizację drogi pieszo-jezdnej z jezdnią bez krawężników, pod warunkiem dostosowania nawierzchni i wystroju posadzki do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszo-jezdnego różnicować barwą i fakturą,
- b) sytuowanie miejsc parkingowych w pasie drogowym o szerokości większej niż 6 m;
- 4) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 8 ust. 7.

§ 58.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe: droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – min. 5 m;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) drogę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc parkingowych.

§ 59.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna, droga pieszo-jezdna;
- 2) uzupełniające – trasa turystyczna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 12 m do 20 m;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) trasa rekreacyjna o szer. min. 2,5 m;
- 4) zieleni towarzyszącą sytuować jako obudowę trasy rekreacyjnej, w formie alei drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 8 ust. 7.

## **Rozdział 5** **Tereny infrastruktury technicznej**

§ 60.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren zagospodarować zielenią niską;
- 2) wskaźnik zabudowy – do 80% powierzchni terenu;
- 3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 61.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia wodociągowe.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu stosować wymogi § 19 planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – do 20%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10 m do kalenicy dachu;
- 5) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 20-40°.

§ 62.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia kanalizacyjne, urządzenia elektroenergetyczne;
  - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
  - 2) wysokość obiektów budowlanych – do 3 m nad poziomem terenu.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 63.1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz użytkowania obiektów i terenu, jeśli:
    - a) nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie wymogów prawa budowlanego,
    - b) spełnia wymogi przepisów odrębnych oraz ustaleń planu w zakresie ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem 2MN dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z prawem do budowy, przebudowy i remontu obiektów budowlanych, przy zachowaniu obsady zwierząt hodowlanych do 40 DJP;
  - 3) zakazuje się sytuowania nowej infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami:
- 1) MU, U, 3US, 4US, 1ZP i KS – sezonowymi urządzeniami ogródków gastronomicznych, związanych z usługami gastronomii, pod warunkiem:
    - a) dostosowania ich wystroju do walorów kulturowych otoczenia,
    - b) zastosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;
  - 2) 1US, 2US, 3US i 4US – urządzeniami związanymi z organizacją imprez sportowych, masowych i okolicznościowych – na czas do 1 miesiąca;
  - 3) 1US i 1ZP - sezonowymi urządzeniami rozrywki oraz urządzeniami związanymi z organizacją imprez masowych i okolicznościowych, a także sytuowanie toalet przenośnych – na czas do 1 miesiąca;
  - 4) KP, 1US i 3US – tymczasowymi obiektami handlu obwoźnego związanego z organizacją imprez kulturalnych i incydentalnych kiermaszów lub targowisk, trwających do 1 tygodnia;
  - 5) 1US, 3US i 4US – sezonowymi, terenowymi urządzeniami sportowymi jak np. lodowisko, na okres sezonu ich użytkowania.

§ 64.1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1US, 2US, 3US, KP, 1ZP i 2ZP – 10%;
- 2) 1MN, 2MN, MU i U – 20%;
- 3) 3MN, 1MNp, 2MNp, KS, KDZ, 1-2KDL, 1-3KDD i 3KDW – 30%.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

**§ 65.** Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

**§ 66.** W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Zakrzów, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/58/2003 Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 27 czerwca 2003 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 70 z dnia 15 września 2003 r., poz. 1337.

**§ 67.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Polska Cerekiew.

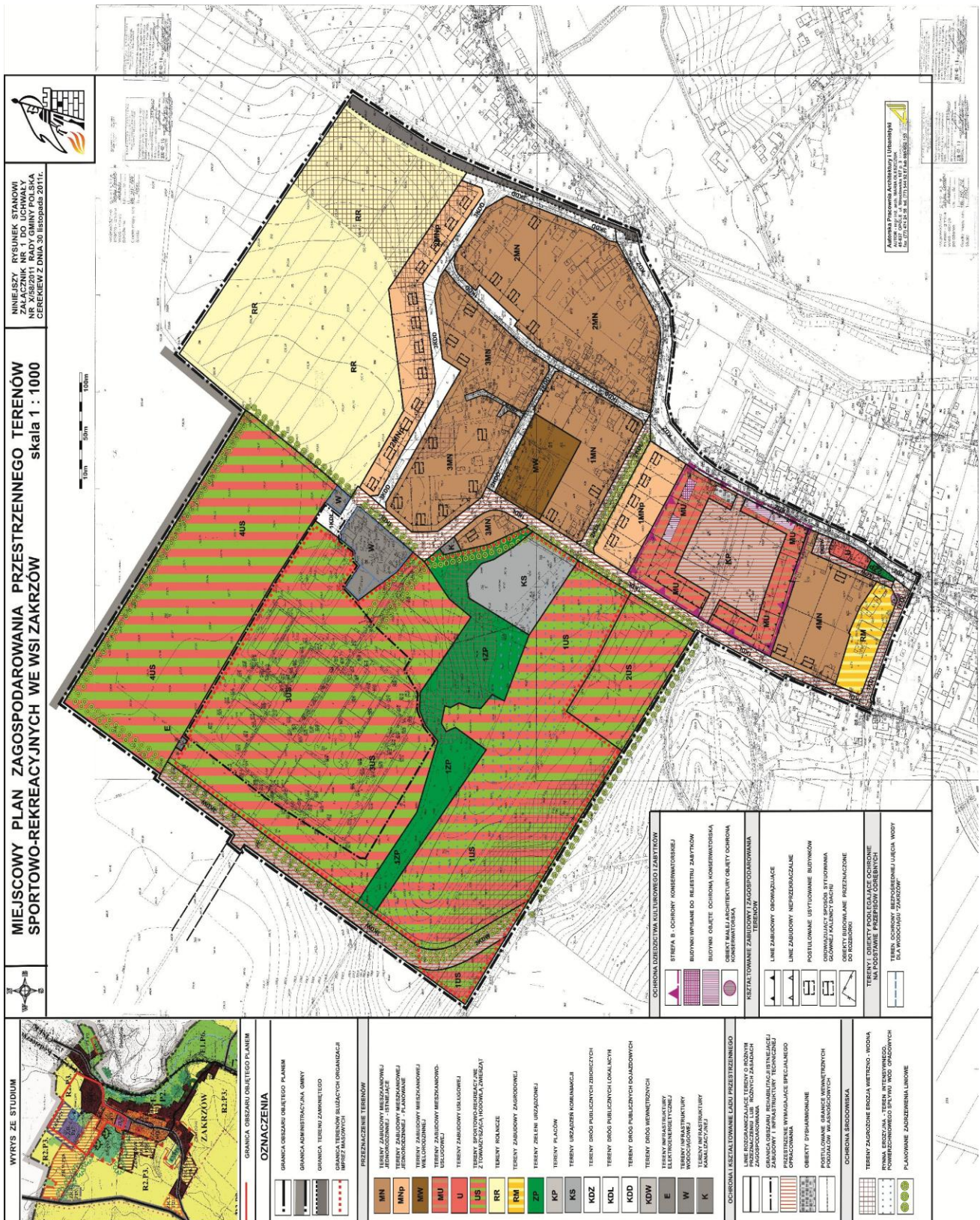
**§ 68.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy

*Jerzy Kołeczko*

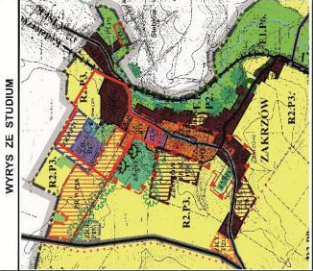
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr X/58/2011  
Rady Gminy Polska Cerekiew  
z dnia 30 listopada 2011 r.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW SPORTOWO-REKREACYJNYCH WE WSI ZAKRZÓW**



NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI  
WZGLĘDNY RYSUNEK  
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENÓW SPORTOWO-REKREACYJNYCH WE WSI ZAKRZÓW  
CEREKIEW Z DNIA 30 LISTOPADA 2011 R.

**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW  
SPORTOWO-REKREACYJNYCH WE WSI ZAKRZÓW**  
skala 1 : 1000



**OZNACZENIA**

GRANICA OBSZARU OBLIEGĘTO PLANER  
GRANICA OBSZARU OBLIEGĘTO PLANER  
GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY  
GRANICA TERENU ZAMIEŚCIEGO  
GRANICA TERENÓW RELIĘFNYCH ORGANIZACJA  
MIEJSTECZKOWYCH

**PRZEZNACZENIE TERENÓW**

MN	TERENY ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI
MNP	TERENY ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI W ZAKŁADACH PRZEMISŁOWYCH I GOSPODARSTWA ROLNOGOSPODARSTWA
MVP	TERENY ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI W ZAKŁADACH PRZEMISŁOWYCH I GOSPODARSTWA ROLNOGOSPODARSTWA
MU	TERENY ZABUDOWY MIEJSCOWOŚCI W ZAKŁADACH PRZEMISŁOWYCH I GOSPODARSTWA ROLNOGOSPODARSTWA
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TWORZĄCĄCA TŁUMACZĄCĄ ZWISŁĄT
RR	TERENY REZERWACJE
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
ZP	TERENY ZIELNI UPARKOWEJ
KP	TERENY PLACÓW
KS	TERENY URZĄDZKA KOMUNIKACJI
KDZ	TERENY DROG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
KDL	TERENY DROG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
KDD	TERENY DROG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
KDW	TERENY DROG WYKONCZONYCH
E	TERENY INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
W	TERENY INFRASTRUKTURY WODOGOSPODARSTWA
K	TERENY INFRASTRUKTURY KANAŁIZACYJNEJ

**OCHRONA DZIAŁALNOŚCI KULTUROWEJ I ZABYTEM**

STĘPIA I OCHRONY KONSERWACYJNEJ  
BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTEM  
BUDYNKI OBLIEGĘTY OCHRONY KONSERWACYJNEJ  
OBLIEGĘTY MAŁYCH ARCHITEKTURY OBLIEGĘTY OCHRONY KONSERWACYJNEJ

**KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY I TERENÓW**

LINE ZABUDOWY OGRANICZAJĄCE  
LINE ZABUDOWY NIEPRZERWANE  
POSTULOWANE USTYPOWANIE BUDYNKÓW OGRANICZAJĄCYCH STYPIENIA GŁÓWNE KOLEJNOŚCI DACHU DO KOLEJNOŚCI PRZEZNACZENIA

**TERENY I OBLIEGĘTY PODLEGĄCE OCHRONIE KULTUROWEJ I ZABYTEM**

TERENY OBLIEGĘTY OCHRONY KONSERWACYJNEJ  
TERENY OBLIEGĘTY OCHRONY KONSERWACYJNEJ

**OCHRONA ŚRODOWISKA**

TERENY ZABUDOWY OBLIEGĘTY OCHRONY KONSERWACYJNEJ  
RYNNA OBLIEGĘTA - TEREN WYKONCZONY  
PODRĘCZNOŚĆ TERENÓW WODNYCH  
PŁANOWANIE ZABUDOWY LINIOWEJ

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr X/58/2011  
Rady Gminy Polska Cerekiew  
z dnia 30 listopada 2011 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW w dniach od 20 września do 19 października 2011 roku oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tzn. do dnia 02 listopada 2011 roku, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Polska Cerekiew, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Polska Cerekiew, uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr X/58/2011  
Rady Gminy Polska Cerekiew  
z dnia 30 listopada 2011 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003.80.717 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2001.142.1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2009.157.1240; zmiany z 2010 r. Dz. U. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578 oraz Nr 257, poz. 1726), Rada Gminy Polska Cerekiew przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Polska Cerekiew, oraz o zasadach ich finansowania:

- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z Unii Europejskiej.

#### **UZASADNIENIE**

Rada Gminy Polska Cerekiew, w dniu 18 lutego 2010 r., podjęła uchwałę Nr XXVII/170/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi Zakrzów. Podjęta procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003.80.717 ze zm.), z uwzględnieniem wymogów 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. 2010.130.871). Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu uporządkowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych (będących w trakcie realizacji) oraz uporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów w otoczeniu realizowanego Wielofunkcyjnego Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego, co związane jest z potrzebą:

- podniesienia walorów funkcjonalno-przestrzennych i krajobrazowych terenów sportowo-rekreacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym oraz ich otoczenia;
- uzupełnienia istniejącej zabudowy w sposób umożliwiający uzyskanie kompletnych i skończonych zespołów zabudowy, o jednorodnych cechach;
- zabezpieczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

- dostosowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych przepisów prawa, które uległy zmianie po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW obejmuje obszar ograniczony od wschodu drogą powiatową nr 1422 O oraz drogą rolną i linią kolejową (dz. nr 731), od północy granicą geodezyjną działek 369, 370 i 376 oraz granicą administracyjną gminy, od zachodu drogą rolną i ul. Parkową oraz od południa ul. Parkową. Dla części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Zakrzów, uchwalony uchwałą Nr VI/58/2003 Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 27 czerwca 2003 r. Do projektu planu pięć wniosków złożyły organy i instytucje właściwe do uzgodnienia i opiniowania planu. Nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych. Złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu w zakresie zgodnym z polityką przestrzenną przyjętą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew” oraz z przepisami odrębnymi. Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 i pkt 7 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1, został pozytywnie zaopiniowany oraz uzgodniony przez organy i instytucje w niej wymienione, a także został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 września do 19 października 2011 roku. W okresie od 20 września do 2 listopada 2011 roku do projektu planu nie zostały wniesione żadne uwagi. Zgodnie z wymogami art. 53-54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2008.199.1227 ze zm.) opracowując projekt planu uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z organami, o których mowa art. 57-58, oraz zwrócono się do nich po opinię. Pismem nr NZ/JP-4321-03/11 z dnia 25 lutego 2011r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kędzierzynie-Koźlu oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOS.410.45.2011.KM z dnia 18 marca 2011 r. zaopiniowali projekt planu pozytywnie, bez uwag. Zgodnie z wymogami art. 39-41 oraz art. 46-50 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008.199.1227 ze zm.) zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu planu, a także przeprowadzono strategiczną ocenę jego oddziaływania na środowisko. W ramach przeprowadzonego postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko nie złożono żadnych uwag i wniosków, o których mowa w art. 29 ww. ustawy. W związku z brakiem udziału społeczeństwa ww. postępowaniu w projekcie planu nie wzięto pod uwagę żadnych uwag i wniosków.