

3702

**UCHWAŁA NR XIII/70/11
RADY GMINY MYŚLAKOWICE**

z dnia 6 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowiec
w gminie Myślakowice**

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 zmianami) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z uchwałą nr 319/XLI/2010 z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowiec w gminie Myślakowice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Myślakowice przyjętego uchwałą Rady Gminy Myślakowice nr 255/XXX/01 z dnia 24 lutego 2001 roku i zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 91/XIV/07 z dnia 15 grudnia 2007 roku, Rada Gminy Myślakowice uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowiec w gminie Myślakowice, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmującą wieś Bukowiec w granicach obrębu geodezyjnego, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapach zasadniczych i ewidencyjnych w skali 1 : 1000, stanowiący integralną część uchwały,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące tereny, które określa się obowiązkowo, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami):

- 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) tereny górnicze,
 - b) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) oznaczenia ogólne:

- a) granica obszaru objętego planem,
 - b) granica gminy,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) przeznaczenie terenów:
 - a) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - symbol określający przeznaczenie terenu,
 - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajoobrazu kulturowego – odcinki dróg, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) granica strefy A ochrony konserwatorskiej ścisłej,
 - b) granica strefy OW obserwacji archeologicznej,
 - c) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
 - d) stanowiska archeologiczne,
 - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obszar wyłączony z zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią,
 - 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) pomniki przyrody,
 - b) stanowiska fauny chronionej,
 - c) stanowiska flory chronionej,
 - d) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, obszar zespołu pałacowo-parkowego wpisany do rejestru zabytków, tożsamy ze strefą W ścisłej ochrony archeologicznej,
 - e) granica otoczenia zabytku wpisanego do rejestru zabytków,
 - f) granica obszaru Parku Kulturowego Kotliny Jeleniogórskiej "Dolina Pałaców i Ogrodów",
 - g) granica obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - h) obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową,
 - i) granica strefy ochrony sanitarnej od terenu cmentarza.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia,

- 2) projektowany wał przeciwpowodziowy lub mur oporowy II klasy,
- 3) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji „Dziwiszów-Ściegny” DN 250 PN 6,3 MPa,
- 4) szlaki turystyczne, rowerowe,
- 5) proponowane podziały geodezyjne,
- 6) proponowana lokalizacja budynków,
- 7) cenne stanowiska geomorfologiczne wskazane do ochrony.
- 8) cenne stanowisko geologiczne wskazane do ochrony.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach o symetrycznie nachylonych połaciach – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci,
- 2) elewacja frontowa – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami (fasada), zwrócona w kierunku ulicy, drogi wewnętrznej lub placu, w której najczęściej umieszczone jest główne wejście do budynku,
- 3) front działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która graniczy z drogą lub z której najczęściej odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 4) linia rozgraniczająca – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
- 6) przepisy odrębne – aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem, oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie,
- 7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych,
- 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

- 9) stawka procentowa – stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.),
- 10) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem,
- 11) obiekty i urządzenia towarzyszące – urządzenia budowlane, budynki garażowe, gospodarcze i higieniczno-sanitarne oraz obiekty małej architektury,
- 12) usłudze nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi służące mieszkańcom wsi, do wykonywania funkcji administracyjnych i biurowych, zdrowia, bankowości i łączności, handlu detalicznego i gastronomii, oświaty, kultury i rekreacji oraz rzemiosła nieuciążliwego, takiego jak zakłady fryzjerskie, krawieckie lub inne o podobnym charakterze i niewymagające stałej obsługi transportowej samochodami o nośności powyżej 3,5 t, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa, oraz niezaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi).
- 13) usługi publiczne – obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, oświaty i wychowania, zdrowia, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki,
- 14) usługi rzemiosła – działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw, w branży budowlanej, drzewnej, tekstylnej i odzieżowej, metalowej, elektrotechnicznej i elektronicznej, spożywczej oraz artystycznej, nie zaliczana do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z przepisami odrębnymi),
- 15) usługi turystyki – obiekty oraz urządzenia terenowe służące turystyce i rekreacji, takie jak gospodarstwa agroturystyczne, pensjonaty, pola biwakowe, campingi, budynki rekreacji indywidualnej,
- 16) powierzchnia biologicznie czynna – powierzchnia działki budowlanej lub terenu, zagospodarowana zielenią lub wodami powierzchniowymi, w stosunku do łącznej powierzchni tej działki lub terenu (w zależności od zapisów szczegółowych uchwały),
- 17) powierzchnia zabudowy działki – wartość stanowiąca stosunek łącznej powierzchni budynków i obiektów kubaturowych (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) zlokalizowa-

nych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki.

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

2. Ustala się następujące tereny, wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW,
- 3) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 4) tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem UT,
- 5) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 7) tereny rolne – pola, łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolem R,
- 8) teren rolny i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem R/ZP,
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 11) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,
- 12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS,
- 13) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDI,
- 14) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDd,
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDw,
- 16) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem KDr,
- 17) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem Kp,
- 18) teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS,
- 19) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E,
- 20) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem W.

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

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7, oraz zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchni zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudo-

wy, szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się:

- a) odbudowę, remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
 - b) zmianę sposobu użytkowania budynku,
 - c) przebudowę budynku,
 - d) rozbudowę, budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
 - e) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- 4) w odniesieniu do nowej zabudowy bliźniaczej, obowiązuje zasada zachowania symetrii podstawowych elementów rozplanowania rzutu obiektu, układu elewacji (rozplanowania i proporcji otworów okiennych) oraz jednakowej geometrii dachu,
- 5) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych,
- 6) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg publicznych lokalizowania ogrodzeń:
- a) wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych – dopuszcza się wyłącznie betonowe słupki i podmurówki (w przypadku ogrodzeń systemowych lub pokrytych z zewnątrz okładzinami elewacyjnymi z kamienia naturalnego, ceramiki lub okładzin imitujących te materiały),
 - b) o wysokości większej niż 1,80 m.

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

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

3. Ustala się ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości dla poszczególnych terenów.

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

- 1) obszar planu znajduje się w zasięgu „Rudawskiego Parku Krajobrazowego” – uwzględnia się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7.11.2007 r. w sprawie Rudawskiego Parku Krajobrazowego, (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 277, poz. 3386),
- 2) na obszarze objętym ustaleniami planu występują drzewa uznane za pomniki przyrody ożywionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu; w stosunku do drzew pomnikowych obowiązują ustalenia dotyczące ochrony oraz zakazy, wynikające z decyzji administracyjnych wydanych na podstawie przepisów odrębnych; w przypadku zniesienia ochrony, sto-

- sowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące,
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu występują stanowiska fauny i flory chronionej, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu – zakres ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk określają przepisy odrębne;
 - 4) w obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem pkt 5, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - 5) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie dróg, obiektów turystycznych, sieci infrastruktury technicznej oraz telekomunikacyjnych obiektów budowlanych,
 - 6) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - 7) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu strefy obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne; szczegółowe ograniczenia określono w przepisach szczegółowych uchwały,
 - 8) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu strefy obszarów wymagających ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową,
 - 9) ustala się strefę ochrony sanitarnej od terenu cmentarza oznaczonego symbolem ZC zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 7.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, wobec których obowiązują przepisy odrębne:
 - a) dawny kościół ewangelicki z pastorówką, obecnie rzym. – kat. p.w. św. Jana Chrzyciela połączony z plebanią, pl. Kościelny, nr rej. 522 z dnia 03.12.1958 r.,
 - b) kościół pomocniczy, XIV w., wielokrotnie przebudowywany, nr rej. 1957 z dnia 18.04.1969 r.,
 - c) zespół pałacowo-parkowy nr rej. 901/J z dn. 14.08.1987 r.:
 - pałac,
 - zespół budynków mieszkalno-gospodarczych
 - stodoła,
 - pawilon parkowy (herbaciarnia),
 - d) park z budowlami parkowymi, nr rej. 502/J z dn. 01.12.1977,
 - e) historyczny zespół budowlany – założenie rezydencjonalne wraz z otoczeniem nr rej. 468/A/04 z dn. 13.12.2004 r.
 - f) wieża widokowa, tzw. wieża wartownicza oraz sztuczna ruina zamku średniowiecznego, nr rej. A/1978/1-2 z dnia 7.04.2010 r.,
 - g) dom ogrodnika w zespole pałacowo-parkowym, ul. Robotnicza 11, nr rej. A/1573 z dnia 08.02.2010 r.
 - 2) Określa się ochronę zabytków nieruchomych, objętych ochroną konserwatorską, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) Zespół kościelny, pl. Kościelny:
 - cmentarz przykościelny, XIV – I poł. XIX w.,
 - budynek bramny XIV w.(?),
 - mur kościelny, XVIII w., XIX w.
 - b) Cmentarz ewangelicki,
 - c) Szkoła ewangelicka i budynki jej towarzyszące, ul. Szkolna 2:
 - szkoła, obecnie schronisko wycieczkowe,
 - dom nauczyciela,
 - budynek gospodarczy, 1911
 - d) Sotecka karczma sądowa, pl. Kościelny 1,
 - e) Gospoda, ul. Robotnicza 27,
 - f) Remiza Strażacka,
 - g) Dom, pl. Kościelny 2,
 - h) Budynek mieszkalno-gospodarczy, pl. Kościelny 3,
 - i) Dom, ul. Młynarska 4,
 - j) Willa, ul. Młynarska 5,
 - k) Dom, ul. Robotnicza 2,
 - l) Dom, ul. Robotnicza 4,
 - m) Dom, ul. Robotnicza 14,
 - n) Dom, ul. Robotnicza 17,
 - o) Dom, ul. Robotnicza 19,
 - p) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Robotnicza 22,
 - q) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Tokarska 10,
 - r) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Tokarska 11,
 - s) Dom, ul. Tokarska 15,
 - t) Dom, ul. Tokarska 17,
 - u) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Tokarska 18,
 - v) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 2,
 - w) Dom, ul. Wiejska 4,
 - x) Dom, ul. Wiejska 5,
 - y) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 10,
 - z) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 22,
 - ż) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 24,
 - z) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 32,
 - aa) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 33,
 - bb) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 36,
 - cc) Budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Wiejska 51,
 - dd) Dom, ul. Wiejska 54,

- ee) Dom, ul. Wiejska 55,
 - ff) Stacja trafo koło zespołu pałacowego,
 - gg) Stacja trafo przy ul. Wiejskiej,
 - hh) Ozdobna aedikula przy pl. Kościelnym,
 - ii) Krzyż pokutny koło domu przy ul. Wiejskiej 3;
- 3) Wobec zabytków, o których mowa w pkt 2, w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymagane jest utrzymanie dotychczasowej formy, bryły, zastosowanych materiałów oraz geometrię i kształt dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
 - c) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną, łupkę dachowy lub historycznie pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - d) należy zachować bądź odtworzyć oryginalny wystrój elewacji; w przypadku budynków wykonanych w konstrukcji szachulcowej zakazuje się stosowanie docieplenia od zewnątrz,
 - e) w przypadku remontów należy stosować tradycyjne materiały budowlane,
 - f) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, którym udokumentowano zły stan techniczny, może zostać uzależniona od wcześniejszego wykonania prac dokumentacyjnych kart ewidencyjnych zabytku architektury i budownictwa – w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące.
- 4) Ochrona innych obiektów i obszarów, które zostały wpisane do ewidencji zabytków po wejściu w życie planu, powinna być realizowana na zasadach określonych w pkt 3.
- 5) Ustala się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której określa się następujące zasady:
- a) należy zachować i konserwować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, placów, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni),
 - b) nowa zabudowa powinna wykorzystywać formy zabudowy, sposoby opracowania elewacji używane w budynkach historycznych, takie jak: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, lukarny, facjaty, deskowanie ścian szczytowych, opaski okienne, fragmenty budynku wykonane w technice szachulcowej lub przystupowej, zastosowanie wykonanych w tynku pasów akcentujących naroża budynku i podział na kondygnację,
 - c) należy stosować kolorystykę elewacji harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - d) jako pokrycie dachowe należy stosować wyłącznie dachówkę ceramiczną, łupkę dachowy lub historyczne pokrycie dachowe właściwe dla danego obiektu,
 - e) dopuszcza się w istniejących budynkach stosowanie blachodachówki z posypką mineralną lub ceramiczną w odcieniach czerwieni i brązu,
 - f) nowe sieci linii energetycznych należy lokalizować jako kablowe.
- 6) Ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego obejmującą obszar planu, w granicach której określa się następujące zasady:
- a) przy budowie nowych obiektów kubaturowych wymaga się:
 - nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - zaleca się stosowanie cokołów kamiennych lub licowanych kamieniem w przypadku wystąpienia w sąsiedztwie zabudowy o podobnym typie,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem dachowym lub blachodachówką w odcieniach czerwieni i brązu; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - c) należy stosować kolorystykę elewacji obiektów harmonizującą z otoczeniem oraz rozwiązaniami kolorystycznymi występującymi w zabudowie historycznej wsi, zbliżoną do kolorów surowców naturalnych i tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak kamień, cegła i drewno,
 - d) obowiązuje ochrona i utrzymanie istniejących układów dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli i stawów,
 - e) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam wielkopowierzchniowych:
 - dopuszcza się wyłącznie umieszczanie reklam dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej,
 - powierzchnia reklam montowanych na budynkach i ogrodzeniach posesji nie może przekroczyć 1 m²,
 - powierzchnia reklam wolno stojących nie może przekroczyć 2,5 m²,
 - kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku.
- 7) Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) wpisane do rejestru zabytków, których lokalizację określono na rysunku planu – 81/9/55/85-17 AZP, dwór (ob. pałac), późne średniowiecze (1481) – okres nowożytny 901/J z dnia 14.08.1987 wpis do rej. nr 240 z 24.08.1950,
 - b) ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację określono na rysunku planu:

- 3/1/2/85-17 AZP, krzyż pokutny, późne średniowiecze – okres nowożytny,
 - 4/2/3/85-17 AZP, osada, późne średniowiecze,
 - 5/3/4/85-17 AZP, osada, późne średniowiecze,
 - 6/4/5/85-17 AZP, ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
 - 7/5/6/85-17 AZP, osada, późne średniowiecze,
 - 8/6/7/85-17 AZP, osada, późne średniowiecze,
 - 9/7/8/85-17 AZP, osada, późne średniowiecze,
 - 10/8/9/85-17 AZP, ślad osadnictwa, późne średniowiecze,
 - 11/10/26/86-17 AZP, osada, późne średniowiecze XIII-XV w.,
 - 12/11/29/86-17 AZP, osada, późne średniowiecze XIII-XV w.,
 - 13/12/27/86-17 AZP, osada, późne średniowiecze XIII-XV w.,
 - 14/13/28/86-17 AZP, osada, późne średniowiecze XIII-XV w.,
- c) dla stanowisk, o których mowa w ppkt. b, wszelkie roboty ziemne wymagają prowadzenia stałego nadzoru archeologicznego, a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych podjęcia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 8) Ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej, o zasięgu określonym na rysunku planu, dla której ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski.
- 9) Ustala się strefę W ścisłej ochrony archeologicznej, obejmująca obszar historycznego założenia pałacowoparkowego wpisanego do rejestru zabytków, w granicach której wszelkie inwestycyjne prace ziemne należy prowadzić w trybie ratowniczych badań archeologicznych wykonywanych przez uprawnionego archeologa, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 8. 1.** Ustala się następujące, ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - 3) dopuszcza się lokalizację napowietrznych i kablowych linii energetycznych,
 - 4) w zagospodarowaniu terenów znajdujących się pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub do nich przylegającymi należy zachować odległości i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy pozostawić pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości, licząc od osi linii z każdej jej strony:
 - a) dla linii 15 kV – pas o szerokości 8 m,
 - b) dla linii 0,4 kV – pas o szerokości 3 m,
 - 6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.
 - 2) w przypadku braku możliwości przyłączenia do istniejącej sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez zarządcę sieci kanalizacyjnej,
 - 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
 - 3) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej oczyszczalni ścieków,
 - 4) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
 - 2) do czasu rozbudowy i modernizacji istniejącego systemu kanalizacji deszczowej, wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą na terenach uzbrojonych do istniejących odcinków kanalizacji deszczowej, a z pozostałego terenu powierzchniowo w teren lub do istniejących wód powierzchniowych i urządzeń wodnych,
 - 3) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
- 1) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane składowisko odpadów,

2) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) uwzględnia się przebieg gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Dziwiszów – Ściężny DN 250 PN 6,3MPa, wraz ze strefą ochronną w wielkości 15 m licząc od osi gazociągu,
- 2) w granicach strefy ochronnej, o której mowa w pkt 1:
 - a) operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
 - b) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę,
 - c) obowiązuje zapewnienie dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - d) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - e) zakazuje się wznoszenia sadzenia drzew i krzewów w pasie o szerokości 4 m (po 2 m od osi gazociągu) oraz urządzania stałych składów i magazynów,
 - f) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej w sposób nie kolidujący z istniejącą zabudową,
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN4, MN5, MN6, MN7, MN11, MN13, MN14, MN 15, MN28, MN34, MN 35, MN36, M47, MN48, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyki,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych w ilości

nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym; na terenach oznaczonych symbolami MN6, MN7, MN13, MN28 dopuszcza się zabudowę w układzie bliźniaczym,
- 2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi; na terenach oznaczonych symbolami: MN7, MN48 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40°–48°,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN28 dopuszcza się stosowanie dachów symetrycznych, o małym nachyleniu połaci nawiązujących do domów tyrolskich,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 3 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
- 5) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN7, MN28, MN34 wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 11 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MN5, MN6 wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 12 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami MN4, MN13, MN14, MN15, MN35, MN36, M47, MN48 wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego nie może przekroczyć 16 m,
- 7) na terenach oznaczonych symbolem MN4, MN5, znajdujących się w strefie obszarów wymagających ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową, obowiązuje sto-

- sowanie rozwiązań minimalizujących skutki zalewu wodami powodziowymi, w tym:
- a) posadowienie poziomego parteru (przyziemia) co najmniej 0,9 m ponad poziomem terenu,
 - b) stosowanie technik budowlanych zabezpieczających budynki przed przenikaniem wody do pomieszczeń,
 - c) w przypadku podpiwniczenia budynku, konieczne wykonanie piwnicy razem z płytą fundamentową jako monolitycznej, z zastosowaniem materiałów wodoszczelnych,
- 8) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - c) wysokość budynków do 5,5 m,
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi:
- a) 0.50 na terenie oznaczonym symbolem MN16,
 - b) 0.35 na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN7, MN11, MN13, MN15, MN28, MN34, MN 35, MN36, MN48;
 - c) 0.20 na terenach oznaczonych symbolami: MN14, MN47;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 0.30 na terenach oznaczonych symbolami: MN4, MN5, MN6, MN7, MN11, MN13, MN15, MN28, MN34, MN 35, MN36, MN48;
 - b) 0.40 na terenach oznaczonych symbolami: MN14, MN47.
- 11) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - dla zabudowy wolnostojącej 18 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 15 m,
 - b) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
 - dla zabudowy wolno stojącej 900 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej wynosi 800 m²,
 - c) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w lit. a, b w przypadku:
 - gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odręb-
- nymi w zakresie gospodarki nieruchomości.
- gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
- f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) w przypadku wydzielenia nowych dróg wewnętrznych w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
 - a) 4 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,
 - b) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,
 - 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
- § 10. 1.** Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN10, MN12, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN25, MN26, MN29, MN30, MN 31, MN 32, MN33, MN42, MN46, MN58, MN59, MN60, MN61, MN62 MN63, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyki,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych w ilości nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym

- w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MN42 wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem MN30 sposób jego zagospodarowania musi uwzględniać stanowisko flory chronionej,
 - 4) na terenie oznaczonym symbolem MN10, obowiązują ograniczenia z występowania strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w § 6 pkt 5.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem MN1 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - 3) na terenie znajdującym się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza lokalizacja nowej zabudowy jest możliwa po wybudowaniu rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - 4) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40°–48°; na terenie oznaczonym symbolem MN31 dopuszcza się dachy czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 38°–45°,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MN21, MN22 dopuszcza się stosowanie dachów symetrycznych, o małym nachyleniu połaci nawiązujących do domów tyrolskich,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 6) dopuszcza się odstępowanie od wymogów określonych w pkt 5 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 7) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN19 wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 11 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN10, MN16, MN17, MN18, MN20, MN21, MN22, MN23, MN25, MN26, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN42, MN46, MN58, MN59, MN60, MN61 wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MN12 wysokość budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 8) szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnej nie może przekroczyć 18 m,
 - 9) na terenie oznaczonym symbolem MN12, znajdującym się w strefie obszarów wymagających ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową, obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących skutki zalewu wodami powodziowymi, w tym:
 - a) posadowienie poziomu parteru (przyziemia) co najmniej 0,7 m ponad poziomem terenu,
 - b) stosowanie technik budowlanych zabezpieczających budynek przed przenikaniem wody do pomieszczeń,
 - c) w przypadku podpiwniczenia budynku, konieczne wykonanie piwnicy razem z płytą fundamentową jako monolitycznej, z zastosowaniem materiałów wodoszczelnych,
 - 10) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - c) wysokość budynków do 5,5 m,
 - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 0.20,
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.50,
 - 13) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej wynosi:
 - 22 m na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN10, MN12, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN25, MN26, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN42, MN46, MN58, MN59, MN60, MN61,
 - 30 m na terenach oznaczonych symbolami MN62, MN63,
 - b) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
 - 1500 m² na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN10, MN12, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN25, MN26, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN42, MN46, MN58, MN59, MN60, MN61,
 - 3000 m² na terenach oznaczonych symbolami MN62, MN63,
 - c) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi,

- e) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w lit. a, b w przypadku:
- gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami.
 - gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
- f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) w przypadku wydzielania nowych dróg wewnętrznych w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
 - a) 4 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,
 - b) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,
 - 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
- § 11.** 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN2, MN3, MN8, MN9, MN24, MN27, MN37, MN38, MN39, MN40, MN41, MN43, MN44, MN45, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55, MN56, MN57, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi turystyki,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe wolno stojące oraz wbudowane w budynkach mieszkalnych w ilości nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce,
 - b) zabudowa zagrodowa, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 2) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 20 DJP,
 - 3) na terenach oznaczonych symbolem MN8, MN9 obowiązują ograniczenia z występowania strefy ochrony sanitarnej, o której mowa w § 6 pkt 5.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,
 - 2) na terenach znajdujących się w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza lokalizacja nowej zabudowy jest możliwa po wybudowaniu rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - 3) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40°–48°,
 - b) w budynkach gospodarczych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: 25°–45°,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem MN43, MN56 dopuszcza się stosowanie dachów symetrycznych, o małym nachyleniu połaci nawiązujących do domów tyrolskich,
 - d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 5) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
 - 6) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN8, MN9, MN38, MN39, MN40, MN56, MN57 wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 11 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MN2, MN24, MN27, MN37, MN41, MN43, MN44, MN45, MN49, MN50, MN51, MN52, MN53, MN54, MN55 wysokość nowych budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - c) na terenie oznaczonym symbolem MN3 wysokość nowych budynków nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziem-

- nych oraz 10 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- d) wysokość budynków gospodarczych lub inwentarskich nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 9 m, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego nie może przekroczyć 18 m,
- 8) na terenie oznaczonym symbolem MN3, znajdującym się w strefie obszarów wymagających ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową, obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących skutki zalewu wodami podziowymi, w tym:
- a) posadowienie poziomego parteru (przyziemia) co najmniej 0,9 m ponad poziomem terenu,
- b) stosowanie technik budowlanych zabezpieczających budynek przed przenikaniem wody do pomieszczeń,
- c) w przypadku podpiwniczenia budynku, konieczne wykonanie piwnicy razem z płytą fundamentową jako monolitycznej, z zastosowaniem materiałów wodoszczelnych,
- 9) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
- a) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
- c) wysokość budynków do 5,5 m,
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 0.35,
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30,
- 12) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
- b) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej wynosi 900 m²,
- c) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy zagrodowej wynosi 1200 m²,
- d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
- e) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w lit. a–c w przypadku:
- gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
 - f) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
- 2) w przypadku wydzielenia nowych dróg wewnętrznych w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
- a) 5 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej jak dwie działki budowlane,
- b) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,
- 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
- b) 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
- c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych na działce przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
- § 12.** 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
- a) usługi nieuciążliwe wbudowane w parterze budynku mieszkalnego,
- b) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych,

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) w budynku przeznaczenia podstawowego należy zachować historyczny układ połączeń,
 - b) zakaz stosowania dachów o połączeniach mijających się na wysokości kalenicy,
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 13 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 5) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - c) wysokość budynków do 5,5 m,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 0.35,
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.35.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega,
- 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach) – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 13. 1. Ustala się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami U1, U2, U3, U4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) administracja, siedziby firm, funkcje wystawienniczo-konferencyjne,
 - b) usługi nieuciążliwe, w tym usługi turystyki,
 - c) usługi publiczne w tym usługi oświaty,
 - d) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenach oznaczonych symbolem U1, U2, U3,
 - e) budynki zamieszkania zbiorowego,
 - f) parking terenowy na terenie oznaczonym symbolem U4,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie oznaczonych symbolem U1,
 - b) parkingi terenowe,
 - c) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

3. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla którego ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
- 3) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w tym obiekcie,
- 4) dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,
- 5) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe,
- 6) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

4. Obiekty, o których mowa w pkt 1, 2, należy lokalizować w sposób niepogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym, zwartym,
- 2) budynki należy sytuować wyłącznie w obszarze dawnego folwarku oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przepisami odrębnymi, oraz z zachowaniem ustaleń o których mowa w § 7 pkt 1, 5, 7,
- 3) na terenach oznaczonych symbolami U2, U3 zakazuje się lokalizacji nowych budynków wielorodzinnych,
- 4) w zakresie kształtowania dachów, w nowych budynkach ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale: 30°–48°,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych,
 - c) w budynkach o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 13 m dopuszcza się kąt nachylenia połączeń dachowych w przedziale: 25°–45°,

- d) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 5) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć:
- a) na terenach oznaczonych symbolami: U1, U2, U3 – 15m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem: U4 – 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) teren oznaczony symbolem U1 znajduje się w strefie obszarów wymagających ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową – obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących skutki zalewu wodami powodziowymi, w tym:
- a) posadowienie poziomego parteru (przyziemia) co najmniej 0,7 m ponad poziomem terenu,
 - b) stosowanie technik budowlanych zabezpieczających budynek przed przenikaniem wody do pomieszczeń,
 - c) w przypadku podpiwniczenia budynku, konieczne wykonanie piwnicy razem z płytą fundamentową jako monolitycznej, z zastosowaniem materiałów wodoszczelnych,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu wynosi:
- a) 0.30 na terenie oznaczonym symbolem U1, U2, U4,
 - b) 0.60 na terenie oznaczonym symbolem U3,
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 0.10 powierzchni terenu na terenie oznaczonym symbolem U3,
- 9) 0.20 powierzchni terenu na terenie oznaczonym symbolem U1, U4,
- 10) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1000 m²,
 - b) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
 - d) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w lit. a w przypadku, gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - d) do bilansu wymaganych miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie parkingów zlokalizowanych na terenie KS,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.
7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
- § 14. 1.** Ustala się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami U5, U6, U7, U8, U9, U10, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) usługi nieuciążliwe, w tym usługi turystyki,
 - b) usługi rzemiosła na terenach oznaczonych symbolem U6, U10,
 - c) usługi publiczne w tym usługi oświaty na terenach oznaczonych symbolami U5, U8, U9,
 - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie oznaczonym symbolem U10,
 - e) budynki zamieszkania zbiorowego na terenach oznaczonych symbolami U5, U9;
 - 2) uzupełniające:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) objekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami U6, U10 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
 - 2) na terenach oznaczonych symbolami U5, U9 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej

dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym, zwartym,
- 2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi; na terenach oznaczonych symbolami: U7, U8 dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działek oraz zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami U5, U6, U7, U9, U10 obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale: 30°–45°,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U5 dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych,
 - c) zakaz stosowania dachów o połączeniach mijających się na wysokości kalenicy,
- 4) wysokość budynków nie może przekroczyć:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: U5, U8, U9 – 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe; maksymalna wysokość nie dotyczy wieży remizy strażackiej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem U6, U7, U10 – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi:
 - a) 0.30 na terenie oznaczonym symbolem U5, U6, U8, U9, U10,
 - b) 0.60 na terenie oznaczonym symbolem U7,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 0.10 powierzchni terenu na terenie oznaczonym symbolem U7, U8,
 - b) 0.20 powierzchni terenu na terenie oznaczonym symbolem U6, U10,
 - c) 0.30 powierzchni terenu na terenie oznaczonym symbolem U5, U9,
- 7) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi 1200 m²,
 - b) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.

d) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w lit. a, w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,

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

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
 - c) 1 miejsce na każde 8 miejsc noclegowych w schroniskach,
 - d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

§ 15. 1. Ustala się tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami UT1, UT2, UT3, UT4, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) usługi turystyki, rozumiane jako obiekty oraz urządzenia terenowe służące turystyce i rekreacji, takie jak hotele, pensjonaty, pola biwakowe, campingi,
 - b) wieża widokowa na terenie oznaczonym symbolem UT1,
 - c) budynki rekreacji indywidualnej na terenach oznaczonych symbolem UT2, UT3, UT4;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe w ilości nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce na terenie oznaczonym symbolem UT2, UT3, UT4,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie oznaczonym symbolem UT2, UT3, UT4,
 - c) parkingi terenowe,
 - d) urządzenia sportowe i rekreacyjne
 - e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem UT4 wyznacza się obszar wyłączony z zabudowy obowiązkowo zagospodarowany zielenią, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem UT1 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
 - 2) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,
 - 3) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi,
 - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 35°–48°,
 - b) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
 - 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynku nie może przekroczyć 16 m,
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 0.20,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.60,
 - 9) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość działki uzyskana w wyniku podziału nieruchomości wynosi:
 - 1200 m² na terenie oznaczonym symbolem: UT2,
 - 2000 m² na terenie oznaczonym symbolem UT3, UT4,
 - b) wydzielenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniem niezbędnych dojazdów,
 - c) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji; wielkość tych działek należy ustalać w dostosowaniu do parametrów technicznych tych urządzeń i potrzeb ich obsługi.
 - d) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w lit. a, w przypadku:
 - gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami
 - gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działek o parametrach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 20% minimalnej powierzchni dla poszczególnego terenu,
- e) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
 - 2) w przypadku wydzielenia nowych dróg wewnętrznych w ramach przeznaczenia podstawowego, obowiązują następujące minimalne szerokości pasa drogowego:
 - a) 4 m dla drogi wewnętrznej obsługującej nie więcej niż dwie działki budowlane,
 - b) 6 m dla drogi wewnętrznej obsługującej więcej niż dwie działki budowlane,
 - 3) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
 - a) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach, pensjonatach,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej w innych budynkach zabudowy usługowej,
 - c) 2 miejsca na jedno mieszkanie lub budynek rekreacji indywidualnej,
 - d) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1 miejsce w przypadku parkingów o liczbie miejsc większej niż 10,
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.
- § 16.** 1. Ustala się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem UP1, UP2, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) podstawowe – budynki użyteczności publicznej w zakresie kultu religijnego, kaplice cmentarne,
 - 2) uzupełniające:
 - a) inne usługi o charakterze ogólnospołecznym,
 - b) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - c) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) tereny uznaje się za przestrzeń publiczną, dla którego ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chod-

- niki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
 - c) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie wolno stojących sztyldów lub tablic informacyjnych związanych z przeznaczeniem podstawowym obiektu,
 - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych, obiektów handlowo-usługowych,
 - e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Obiekty, o których mowa w ppkt. a, b, należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

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

- 1) w zakresie kształtowania dachów w nowych budynkach dopuszcza się indywidualne formy ukształtowania połaci dachowych z wyłączeniem dachów płaskich ściśle nawiązujące do budynku kościoła położonego na działce z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w § 7 pkt 4,
- 2) wysokość nowych budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe oraz nie więcej niż 12 m; na terenie oznaczonym symbolem UP2 dopuszcza się lokalizację wieży kościoła, której wysokość nie może przekroczyć 50 m,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 0.30,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30.

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

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe – usługi publiczne,
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania towarzyszące, pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
 - c) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

- 1) teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla którego ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

- a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (placyki, chodniki) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby),
- c) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie sztyldów lub tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w tym obiekcie,
- d) dla tablic informacyjnych umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło,
- e) zakazuje się lokalizacji tymczasowych, obiektów handlowo-usługowych,
- f) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2) Obiekty, o których mowa w ppkt. a, b, należy lokalizować w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym,
- 2) budynki należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, nawiązujących formą do istniejącego budynku, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40°–48°,
 - b) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 4) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 4 dla elementów budynków mieszkalnych takich jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy itp.,
- 5) wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych oraz 11 m, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
- 6) teren znajduje się w strefie obszarów wymagających ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową – obowiązuje stosowanie rozwiązań minimalizujących skutki zalewu wodami powodziowymi, w tym:
 - a) posadowienie poziomu parteru (przyziemia) co najmniej 0,7 m ponad poziomem terenu,
 - b) stosowanie technik budowlanych zabezpieczających budynek przed przenikaniem wody do pomieszczeń,
 - c) w przypadku podpiwniczenia budynku, konieczne wykonanie piwnicy razem z płytą fundamentową jako monolitycznej, z zastosowaniem materiałów wodoszczelnych,
- 7) ustala się następujące zasady lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych:

- a) forma architektoniczna nowych budynków garażowych i gospodarczych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce,
 - b) zakazuje się lokalizowania budynków garażowych i gospodarczych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych, metalowych elementów,
 - c) wysokość budynków do 5,5 m,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 0.30,
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.30 powierzchni działki.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega,
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.
5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak boiska wraz z niezbędną infrastrukturą;
 - 2) uzupełniające:
 - a) parkingi terenowe,
 - b) urządzenia towarzyszące i zieleni.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – uznaje się teren jako przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego ustala się:
- 1) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - 2) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7 pkt 7 lit. f,
 - 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych, obiektów handlowo-usługowych,
 - 4) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych,
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.90.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczenia podstawowego,
 - 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych,
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 19. 1. Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20, R21, R22, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
- 2) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się, na wniosek właściciela, zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej.

4. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych – część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, na których zakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- 2) urządzania terenu w sposób utrudniający spływ wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, wewnętrznych lub dróg transportu rolnego, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego,
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 8.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 20. 1. Ustala się teren rolny i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem R/ZP, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
 - b) zadrzewienia śródpolne, przydrożne, nadwodne,
- 2) uzupełniające:
 - a) pojedyncze budynki zabudowy zagrodowej, takie jak stajnie, stodoły,
 - b) rowy melioracyjne, rowy zasilające stawy,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) uzupełniające, lokalizowane wyłącznie poza gruntami o wysokiej klasie bonitacyjnej – I, II, III:
 - a) zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym,
 - b) zbiorniki rekreacyjne, ozdobne, cieki wodne, strumienie, kaskady wodne, plaże,

- c) pojedyncze obiekty budowlane związane z funkcją parku, obiekty małej architektury,
- d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- e) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
- f) urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – lokalizacja przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, musi uwzględniać stanowiska fauny i flory chronionej oraz nie może zmieniać stosunki wodne na tym terenie.

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

- 1) teren uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
 - c) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7 pkt 7 lit. f,
 - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
 - e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Obiekty, o których mowa w ppkt. a–c, należy lokalizować w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

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

- 1) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 40°–48°,
 - b) dopuszcza się dachy mansardowe,
 - c) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 2) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m.

5. Ustala się następujące zasady dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych - część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w granicy obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, na których zakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) lokalizacji wszelkiej zabudowy,
- 2) urządzania terenu w sposób utrudniający spływ wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, a także utrzymaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

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

i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylega teren przeznaczenia podstawowego.

7. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

1) podstawowe:

- a) zieleni urządzonej, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym,
- b) administracja, siedziby firm, funkcje wystawienniczo-konferencyjne, usługi nieuciążliwe, w tym usługi turystyki, usługi publiczne, budynki zamieszkania zbiorowego (z wyłączeniem budynków wielorodzinnych) lokalizowane na terenie oznaczonym symbolem ZP2 w istniejącym budynku pałacowym,
- c) usługi uatrakcyjniające przeznaczenie podstawowe terenu ZP2, takie jak gastronomia, handel detaliczny, lokalizowane wyłącznie w obrębie obszaru ograniczonego nieprzekraczalną linią zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) łąki i pastwiska, ogrody, sady,

2) uzupełniające:

- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
- b) rowy melioracyjne, rowy zasilające stawy,
- c) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
- d) parkingi terenowe lokalizowane na obrzeżach terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych,
- e) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) tereny uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:

- a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
- c) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7 pkt 7 lit. f,
- d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem ZP2:

- 1) w obrębie obszaru wyznaczonego nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego, o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 150 m²,
- 2) architekturę budynku, kształt i pokrycie dachu należy zharmonizować z budynkiem mieszkalnym na działce nr 330/2.

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

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają,
- 2) dla budynku usługowego, którym mowa w ust. 3 pkt 1, należy zapewnić miejsca postojowe zlokalizowane na działce, w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

5. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe:
 - a) zieleń urządzona, rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze ozdobnym, ochronnym,
 - b) łąki i pastwiska, ogrody, sady na terenie oznaczonym symbolem ZP3,
 - c) parkingi terenowe na terenie oznaczonym symbolem ZP3,
- 2) uzupełniające:
 - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) parking terenowy na terenie oznaczonym symbolem ZP4,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) tereny uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
 - b) obowiązuje wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
 - c) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7 pkt 7 lit. f,
 - d) zakazuje się lokalizacji tymczasowych, obiektów handlowo-usługowych,
 - e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 2) Obiekty, o których mowa w ppkt. a–c, należy lokalizować w sposób niepogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zagospodarowania i potrzeb.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu od-

bywać się będzie z dróg publicznych, do których przylegają.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 23. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL1, ZL2, ZL3, ZL4, ZL5, ZL6, ZL7, ZL8, ZL9, ZL10, ZL11, ZL12, ZL13, ZL14, ZL15, ZL16, ZL17, ZL18, ZL19, ZL20, ZL21, ZL22, ZL23, ZL24, ZL25, ZL26, ZL27, ZL28, ZL29, ZL30, ZL31, ZL32, ZL33, ZL34, ZL35, ZL36, ZL37, ZL38, ZL39, ZL40, ZL41, ZL42, ZL43, ZL44, ZL45, ZL46, ZL47, ZL48, ZL49, ZL50, ZL51, ZL52, ZL53, ZL54, ZL55, ZL56, ZL57, ZL58, ZL59, ZL60, ZL61, ZL62, ZL63, ZL64, ZL65, ZL66, ZL67, ZL68, ZL69, ZL70, ZL71, ZL72, ZL73, ZL74, ZL75, ZL76, ZL77, ZL78, ZL79, ZL80, ZL81, ZL82, ZL83, ZL84, ZL85, ZL86, ZL87, ZL88, ZL89, ZL90, ZL91, ZL92, ZL93, ZL94, ZL95, ZL96, ZL97, ZL98, ZL99, ZL100, ZL101, ZL102, ZL103, ZL104, ZL105, ZL106, ZL107, ZL108, ZL109, ZL110, ZL111, ZL112, ZL113, ZL114, ZL115, ZL116, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny lasów i dolesień,
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg transportu rolnego oraz dróg publicznych, do których przylegają tereny przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe – cmentarz przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu i kremacji zmarłych,
- 2) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji budynków.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 25. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami WS1, WS2, WS3, WS4, WS5, WS6, WS7, WS8, WS9, WS10, WS11, WS12 do WS13, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: cieki naturalne, kanały, jeziora, stawy hodowlane i inne zbiorniki wodne wraz z terenami trwale podmokłymi, okresowo zalewanymi, groblami,
- 2) uzupełniające:

- a) budowle hydrotechniczne, takie jak mosty, pomosty, przystanie, tarasy,
- b) terenowe urządzenia rekreacyjne,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

d) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

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

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDI1, KDI2, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi lokalne, w ciągu drogi powiatowej nr 2749 D oraz drogi gminnej, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleni.

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

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

- 1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
- 3) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7 pkt 7 lit. f,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1–3, należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej oraz sieci infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi,
- 4) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

5) dopuszcza się podłączenia poszczególnych terenów przyległych do ulicy lokalnej, po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

5. Dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu lub ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 27. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDd1, KDd2, KDd3, KDd4, KDd5, KDd6, KDd7, KDd8, KDd9, KDd10, KDd11, KDd12, KDd13, KDd14, KDd15, KDd16, KDd17, KDd18, KDd19, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleni.

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

- 1) szczególna dbałość o reprezentacyjny charakter nawierzchni (place, chodniki, aleje) poprzez ich odpowiednie ukształtowanie, stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych, wkomponowanie zieleni ozdobnej,
- 2) wyposażenie terenu w elementy małej architektury o wysokich walorach estetycznych (takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony, rzeźby i pomniki),
- 3) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7 pkt 7 lit. f,
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 6) obiekty, o których mowa w pkt 1–3, należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru zabudowy i potrzeb.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się poszerzenie drogi o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi,
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, aktualnym zagospodarowaniem terenu, w tym realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury, które należy umieszczać

w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDw1, KDw2, KDw3, KDw4, KDw5, KDw6, KDw7, KDw8, KDw9, KDw10, KDw11, KDw12, KDw13, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, niezaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika,
- 3) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 29. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami KDr1, KDr2, KDr3, KDr4, KDr5, rozumiane jako wydzielone pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarstw wiejskich.

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

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 30. 1. Ustala się teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem Kp, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren ciągu pieszego uznaje się jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:

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

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

3) zasady umieszczania nośników reklamowych zawarte są w § 7 pkt 7 lit. f,

4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,

5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

6) obiekty, o których mowa w pkt 1–3, należy lokalizować w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności oraz w zależności od charakteru ciągu pieszego i potrzeb.

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

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

2) dopuszcza się poszerzenie ciągu o tereny przyległe, jeśli wymagać tego będzie modernizacja drogi,

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni i elementów małej architektury,

4) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego,

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 31. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KS, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe – parkingi terenowe,

2) uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące, zieleni,
- b) sieci infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego – stróżówki, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 30 m²,

2) budynek należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy,

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

- a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30° - 45°,
- b) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

4) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0.20,

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczania podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

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

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

- 1) w zakresie kształtowania elewacji obiektów należy stosować kolorystykę harmonizującą z otoczeniem oraz zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak drewno, kamień i cegła oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczania podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

§ 33. 1. Ustala się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem W1, W2, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zbiornik przeciwpożarowy na terenie oznaczonym symbolem W1,
 - b) urządzenia zaopatrzenia w wodę, rozumiane jako obszar, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące ujmowaniu, uzdatnianiu i dystrybucji wody, takie jak ujęcia wody, stacje uzdatniania wody na terenie oznaczonym symbolem W2,
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

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

- 1) w zakresie lokalizacji budynków:
- 2) na terenie oznaczonym symbolem W1 zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- 3) dopuszcza się przekształcenie terenu oznaczonego symbolem W1 pod teren:
 - a) obsługi komunikacji – parking terenowy,
 - b) zieleni urządzonej,
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
 - a) obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci, dwuspadowych, dwuspadowych naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale: 30°–45°,
 - b) zakaz stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- 5) wysokość budynków nie może przekroczyć 6 m,
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem W2 wynosi 0.80.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej, do której przylega teren przeznaczania podstawowego.

4. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

Rozdział 3

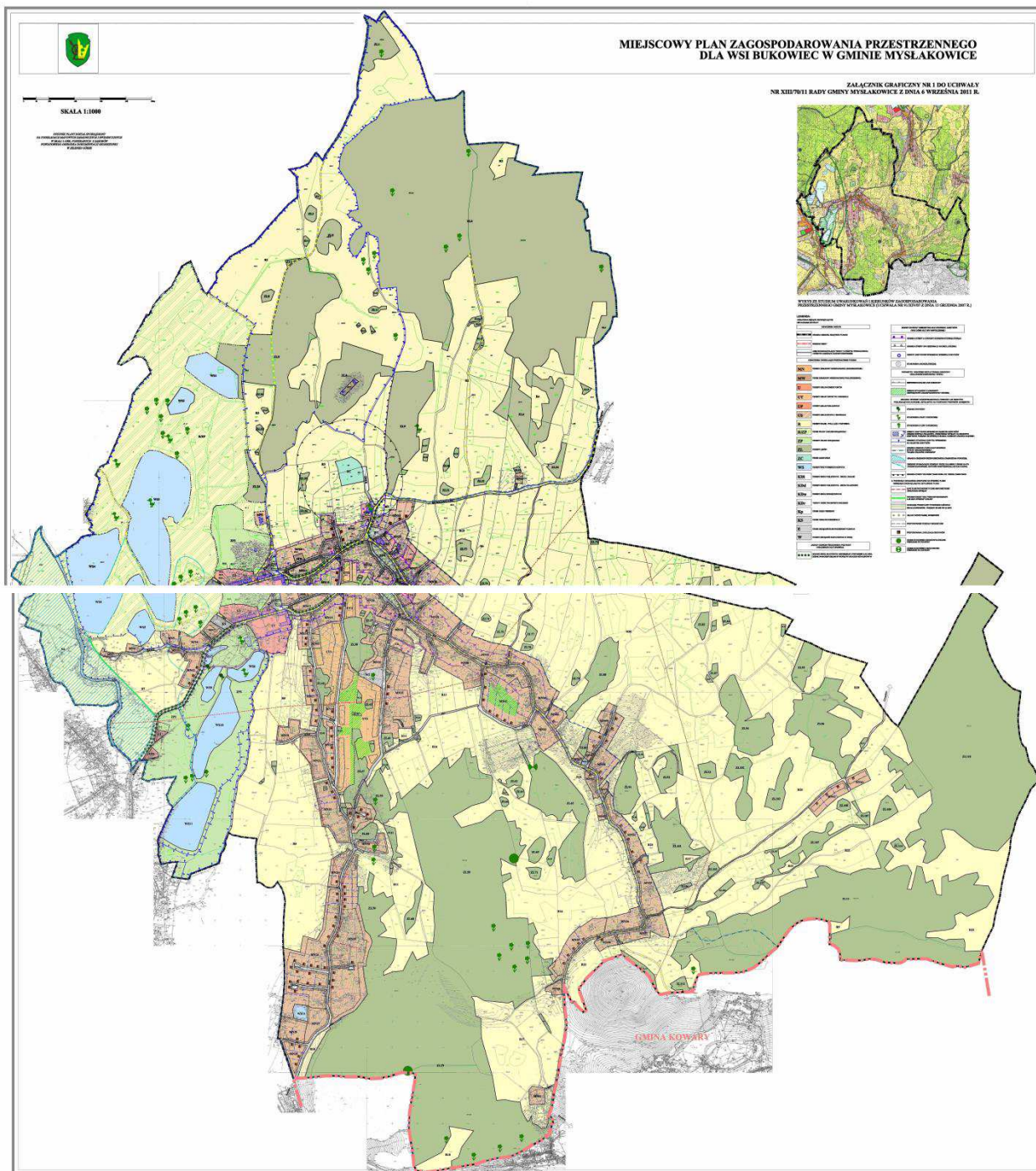
Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mysłakowice.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Teresa Rupniewska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/
/70/11 Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 6 września 2011 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/
/70/11 Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 6 września 2011 r.**

do uchwały nr XIII/70/11 Rady Gminy Mysłakowice z dnia 6 września 2011 r.

Na podstawie 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), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowiec w gminie Mysłakowice wniesione w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą.

§ 2. W wyniku pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożone zostały następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione:

- 1) część uwagi dotycząca dopuszczenia możliwości wykorzystania nieruchomości nr 330/12 jako działki siedliskowej (poz. 1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 2) uwaga dotyczącej objęcia nieruchomości nr ewid. 27/1, 27/2 z założeniem ogrodowym strefą ochrony konserwatorskiej "B", (poz. 2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 3) uwaga dotycząca sprzeciwu na lokalizację zabudowy w sąsiedztwie nieruchomości nr ewid. 27/1, 27/2, (poz. 3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 4) uwaga dotycząca:
 - a) zmiany przeznaczenia działek nr 200/1, 200/16 z budowlanych na rolne (uprawy polowe, ogrodnicze, łąki i zieleń nie urządzona),
 - b) zmiany przeznaczenia z działki rolnej nr 179/10 na budowlaną (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), (poz. 4 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 5) uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia działek rolnych nr 150/9, 162/4, 164/3 z zakazem lokalizacji zabudowy kubaturowej na zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną i agroturystyczną, (poz. 5 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 6) uwaga dotycząca przeznaczenia działek zgodnie z wydanymi decyzjami i warunkami pod zabudowę siedliskową, (poz. 6 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 7) część uwagi dotycząca:
 - a) rezygnacji z określenia w definicji dachu o symetrycznie nachylonych połaciach z obowiązku zachowania symetrii układu głównych połaci budynku, (poz. 7 pkt 1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
 - b) doprecyzowania określenia definicji powierzchni zabudowy działki, (poz. 7 pkt 2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
 - c) usunięcia na rysunku planu terenu lasu i dolesień oznaczonego symbolem ZL57, (poz. 7 pkt 3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta).

§ 3. W wyniku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożona została jedna uwaga, która w następującej części nie została uwzględniona:

- 1) Wprowadzenia zapisu o konieczności uzyskania opinii DZPK w przypadku lokalizacji obiektów turystycznych i telekomunikacyjnych oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów powodujących przekroczenia stężeń substancji zanieczyszczających powietrze oraz dopuszczalnej emisji hałasu; zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w obrębie zwartej zabudowy wsi, (poz. 8 pkt.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 2) Wprowadzenia zapisu o możliwości stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych o spadku 40--48% oraz symetrycznym układzie połaci, (poz. 8 pkt 2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 3) Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 70% na terenach zabudowy jednorodzinnej i 30% na terenach usług, (poz. 8 pkt.3 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 4) Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości 100 m od granicy lasów, (poz. 8 pkt 4 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta).

§ 4. Wójt Gminy w Mysłakowicach, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięć, o których mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając w całości lub części uwagi, o których mowa w § 2 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8. Jednocześnie skierował odrzucone uwagi do rozpatrzenia przez Radę Gminy.

§ 5. Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Wójta, Rada Gminy w Mysłakowicach postanawia:

- 1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 1, dotycząca dopuszczenia możliwości wykorzystania nieruchomości nr 330/12 jako działki siedliskowej. Postanawia się nie uwzględniać złożonej uwagi ze względu na brak zgodności z dokumentem Studium.

- 2) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 2, dotycząca objęcia nieruchomości nr ewid. 27/1, 27/2 z założeniem ogrodowym strefą ochrony konserwatorskiej "B". Na obszar Gminy Mysłakowice zostało opracowane szczegółowe studium ochrony kulturowej, w którym na omawianych działkach nie przewiduje się strefy B ochrony konserwatorskiej. Również w dokumencie Studium nie wprowadzono wspomnianej strefy. W związku z powyższym postanawia się nie uwzględniać złożonej uwagi.
- 3) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 3, sprzeciwu na lokalizację zabudowy w sąsiedztwie nieruchomości nr ewid. 27/1, 27/2. Postanawia się nie uwzględniać złożonej uwagi. Zgodnie z art. 14 pkt 5 i art. 20 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Ustalenia przedmiotowego projektu planu podtrzymują rozwiązania zawarte w Studium, a wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są konsekwencją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w dokumencie Studium.
- 4) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 4, dotyczącej zmiany przeznaczenia działek nr 200/1, 200/16 z budowlanych na rolne oraz zmiany przeznaczenia z działki rolnej nr 179/10 na budowlaną. Wymienione działki 200/1, 200/16 w połowie są przeznaczone pod teren rolny, zaś w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową można użytkować w dotychczasowy – rolniczy sposób (zgodnie z intencją wnioskodawcy). Wyznaczony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej daje możliwość zainwestowania działek położonych niemal w centrum wsi oraz jest zgodny z polityką przestrzenną określoną w Studium. Działka nr 179/10 nie posiada dostępu do drogi, zaś sąsiednie działki (przez które ewentualnie można by zaproponować jej obsługę) nie są we władaniu składającej uwagę. W związku z powyższym postanawia się nie uwzględniać uwagi.
- 5) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 5, dotycząca zmiany przeznaczenia działek rolnych nr 150/9, 162/4, 164/3 z zakazem lokalizacji zabudowy kubaturowej na zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodziną i agroturystyczną. Postanawia się nie uwzględniać złożonej uwagi. Cały obręb wsi Bukowiec położony jest w zasięgu „Rudawskiego Parku Krajobrazowego” oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach których należy unikać rozpraszania zabudowy. W dokumencie Studium na terenach rolnych w wymienionych strefach zakazuje lokalizacji zabudowy (w tym mieszkaniowej i zagrodowej).
- 6) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2 pkt 6, dotycząca przeznaczenia działek zgodnie z wydanymi decyzjami i warunkami pod zabudowę siedliskową. Postanawia się nie uwzględniać złożonej uwagi. Cały obręb wsi Bukowiec położony jest w zasięgu „Rudawskiego Parku Krajobrazowego” oraz w strefie ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach których należy unikać rozpraszania zabudowy. W dokumencie Studium na terenach rolnych w wymienionych strefach zakazuje lokalizacji zabudowy kubaturowej (w tym mieszkaniowej i zagrodowej).
- 7) odrzucić w części uwagę, o której mowa w § 2 pkt 7, dotyczącą:
 - a) rezygnacji z określenia w definicji dachu o symetrycznie nachylonych połaciach z obowiązku zachowania symetrii układu głównych połaci budynku. Postanawia się zrezygnować w definicji „dachu osymetrycznie nachylonych połaciach” z określenia obowiązku zachowania symetrii układu głównych połaci budynku, spowodowałaby możliwość budowy budynków o ścianie szczytowej niesymetrycznej, zupełnie obcej miejscowej architekturze regionalnej. Obszar wsi Bukowiec obfituje w obiekty historyczne wpisane do rejestru i ewidencji zabytków oraz posiada szczególne walory krajobrazowe. Zadaniem wprowadzonych stref oraz związanych z nimi ustaleń jest ochrona dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego oraz nawiązanie współczesnej zabudowy w maksymalnym stopniu do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - b) doprecyzowania określenia definicji powierzchni zabudowy działki. Definicja powierzchni zabudowy jest jednoznaczna – dotyczy łącznej powierzchni budynków i obiektów kubaturowych (liczonych po zewnętrznym obrysie murów) zlokalizowanych na działce budowlanej. Nie ma w niej mowy o powierzchni użytkowej, czy całkowitej (która jest intensywnością zabudowy).
 - c) usunięcia na rysunku planu terenu lasu i dolesień oznaczonego symbolem ZL57. Zgodnie z danymi z ewidencji gruntów teren działki nr ewid. 75/4 jest obszarem lasu. Dlatego został uznany, jako teren lasu i dolesień ZL57. Wobec powyższego postanawia się uwagi nie uwzględniać.
- 8) odrzucić w części uwagę, o której mowa w § 2 pkt 8, dotyczącą:
 - a) Wprowadzenia zapisu o konieczności uzyskania opinii DZPK w przypadku lokalizacji obiektów turystycznych i telekomunikacyjnych oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów powodujących przekroczenia stężeń substancji zanieczyszczających powietrze oraz dopuszczalnej emisji hałasu; zakazu budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi w obrębie zwartej zabudowy wsi. Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie "Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. z 2002 r. Nr 100, poz. 908) § 135 i 137, w projekcie aktów prawa miejscowego niedopuszczalne jest wprowadzanie zmodyfikowanego brzmienia odrębnych przepisów określających zasady współdziałania organów lub stron, bądź też ustalanie konieczności przeprowadzania procedur lub czynności, które nie są usankcjonowane prawnie. W granicach obszarów, które były objęte ponownym wyłożeniem nie występują uciążliwe obiekty bądź zakłady stwarzające zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi.
 - b) Wprowadzenia zapisu o możliwości stosowania wyłącznie dachów dwuspadowych o spadku 40-48% oraz symetrycznym układzie połaci. Postanawia się odrzucić uwagę w części dotyczącej sto-

sowania wyłącznie dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci w przedziale: 40° - 48°. Na terenie oznaczonym symbolem MN31 w związku ze złożoną uwagą w czasie pierwszego wyłożenia, dopuszczono stosowanie dachów czterospadowych. Kilka tego typu budynków zostało wybudowanych współcześnie. Ze względu na położenie terenu MN31 w otoczeniu lasu – przystaniającego zabudowę oraz poza strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej A postanowiono dopuścić na tym terenie stosowanie tego typu dachów. Ze względu na występujące w obszarze wsi Bukowiec budynki o małym nachyleniu połaci, nawiązujące kształtem do domów tyrolskich oraz wniesione wnioski o dopuszczenie stosowania tego typu dachów, w ustaleniach planu dopuszczono na kilku terenach dachy o mniejszym nachyleniu połaci. Powyższe ustalenia zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- c) Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 70% na terenach zabudowy jednorodzinnej i 30% na terenach usług. Postanawia się uwagi nie uwzględniać. Proponowany procent ilości powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy jednorodzinnej jest bardzo wysoki i na mniejszych powierzchniowo działkach niemożliwy do spełnienia. Tereny usług nie były przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, dlatego w tej części uwagi się nie rozpatruje.
- d) Wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odległości 100m od granicy lasów. Uwaga nieuwzględniona. Proponowany zapis jest bardzo restrykcyjny. W przypadku jego wprowadzenia część terenów zabudowy jednorodzinnej wyznaczonej w studium a następnie w planie miejscowym nie miałyby możliwości faktycznego zagospodarowania.

§ 6. Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Wójta został załączony do dokumentacji formalno-prawnej planu.

§ 7. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/
/70/11 Rady Gminy Mysłakowice
z dnia 6 września 2011 r.**

Na podstawie 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), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 159, ze zmianami), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2003 r. Nr 203, poz. 1966) Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowiec w Gminie Mysłakowice, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji,
- 2) budowie i oświetleniu ulic,
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte.

§ 2. Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Bukowiec w Gminie Mysłakowice”, inwestycje, o których mowa w § 1, polegać będą na:

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji o długości ok. 2 725 m,
- 2) budowie ulic o łącznej powierzchni ok. 11 160 m²,
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte o powierzchni ok. 29 305 m².

§ 3. 1. Szacunkowy koszt wykonania elementów wymienionych w § 2 wyniesie:

- 1) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji – ok. 2 291,7 tys. zł
- 2) budowa dróg – ok. 3 532,3 tys. zł
- 3) odszkodowaniu za grunty nabyte – ok. 558,5 tys. zł

2. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

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