

Uchwała Nr/..../2023
Rady Gminy Krośnice
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Pierznica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2023.40), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2022.503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXVII/418/2023 Rady Gminy Krośnice z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Pierznica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXX/197/05 Rady Gminy Krośnice z dnia 23 listopada 2005, zmienionego uchwałami: nr XIII/98/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. i nr LVIII/378/2022 z dnia 29 września 2022 r.), Rada Gminy Krośnice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Pierznica, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
- § 2. W planie nie występują tereny wymagające określenia:
- 1) podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
 - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
 - 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12°;
 - 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe; w ramach przeznaczenia dopuszczalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
 - 4) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 5) **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;
 - 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu lub zewnętrznej krawędzi jezdni; nieprzekraczalną linię zabudowy przekraczać mogą takie elementy budynku jak:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
 - b) balkony, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
 - 7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
 - 8) **podstawowe przeznaczenie terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
 - 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
 - 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – wielkość powierzchni zabudowy (tj. sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub rzutu poziomego) do powierzchni działki budowlanej, określona w stosunku procentowym.
- § 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu – oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbol określający przeznaczenie terenu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 6) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”;
 - 7) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041);
 - 8) siedliska przyrodnicze;
 - 9) użytek ekologiczny;
 - 10) granica złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692;
 - 11) granica obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”;
 - 12) granica terenu zamkniętego – kolejowego;
 - 13) strefa ochronna od obszaru kolejowego (20 m);
 - 14) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;
 - 15) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
 - 16) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
 - 17) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego i średniego napięcia;
 - 18) gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Czeszów-Wierzchowice PN2,5 MPa (rok budowy 1974), wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m;
 - 19) zlikwidowany odwiert Lasowice-3, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5,0 m wokół odwiertu;
 - 20) zabytki nieruchome objęte ochroną konserwatorską;
 - 21) granica zespołu dworsko-folwarcznego objętego ochroną konserwatorską;
 - 22) park pałacowy objęty ochroną konserwatorską;
 - 23) nieczynny cmentarz ewangelicki objęty ochroną konserwatorską;
 - 24) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
 - 25) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 26) stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 27) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW).
- § 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie przeznaczenie, wskaźniki powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy oraz szerokość elewacji frontowej – dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały;
- 3) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejszy niż ustalony w planie minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszania tej powierzchni.

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

- 1) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041), na którym obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 2) część obszaru objętego planem znajduje się w zasięgu Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” - obowiązują zasady ochrony środowiska przyrodniczego, wynikające z Rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”, dla terenu Parku leżącego w granicach województwa dolnośląskiego (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego nr 88 poz. 1012 oraz z 2008 r. Nr 303 poz. 3494);
- 3) w obszarze objętym planem występują następujące siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony Obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:
 - a) siedlisko przyrodnicze o znaczeniu priorytetowym – łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod siedliska 91E0),
 - b) zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (kod siedliska 6410),
 - c) kwaśna buczyna niżowa (kod siedliska 9110),
 - d) żyzne buczyny (kod siedliska 9130),
 - e) grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (kod siedliska 9170),
 - f) kwaśne dąbrowy (kod siedliska 9190),
 - g) ekstensywnie użytkowane niżowe łąki świeże (kod siedliska 6510);
- 4) w obszarach, o których mowa w pkt. 3 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 5) na obszarze objętym ustaleniami planu występuje użytek ekologiczny „Bagno”, przedstawiony na rysunku planu, dla którego obowiązują ograniczenia, wynikające z podjętej uchwały Nr XI/79/08 Rady Gminy Krośnice z dnia 16 stycznia 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego na terenie gminy Krośnice;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą teren parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 150/650/W z dnia 21.09.1990 r., w granicach której obowiązują:
 - a) należy zachować układ funkcjonalno-przestrzenny założenia parkowego i historyczną zieleni,
 - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - c) zakazuje się podziału nieruchomości,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z przeznaczeniem terenu;
- 2) wyznacza się 2 odrębne strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmujące historyczny układ ruralistyczny wsi Pierstnica oraz przysiółka Pierstnica Mała, ujęte w wykazie zabytków, w granicach których obowiązują:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne),
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do zabudowy powstałej przed 1945 r.; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

- c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy powstałej przed 1945 r. oraz winna być wzorowana na niej w zakresie sytuacji, skali, bryły na planie prostokąta (z dopuszczeniem ganków i garażów), formy architektonicznej i użytych materiałów;
- d) nowa zabudowa nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
- e) należy stosować dachy symetryczne dwuspadowe w kolorze ceglastym lub szarym, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35° - 45° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową; w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dla przysiółka Pierstnica Mała dopuszcza się dodatkowo stosowanie pokrycia materiałem imitującym dachówkę,
- f) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° , kryty dachówką ceramiczną, cementową lub gontem w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy;
- g) obowiązują elewacje tynkowane lub ceglane; dla budynków o funkcji gospodarczej o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą,
- h) zakazuje się wprowadzania portyków, przypór i innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej powstałej przed 1945r.,
- i) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem),
- j) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów,
- k) zakazuje się stosowania betonowych przęseł ogrodzeniowych,
- l) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe,
- m) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- n) dla zespołu pałacowo-folwarcznego, ujętego w ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz poszczególne jego komponenty,
 - nowe obiekty w obrębie zespołu dopuszczalne w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy; winny być wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,
 - obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; ich rozbiórka możliwa jest w przypadku złego stanu technicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - dopuszcza się przebudowę i adaptację obiektów historycznych tworzących zespół przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;
- 3) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego – parku pałacowego w zespole pałacowo-folwarcznym (dz. nr 596/2), wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 150/650/W z dnia 21.09.1990 r., którego ochronę określają przepisy odrębne;
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków we wsi Pierstnica:
 - a) szkoła, ob. budynek mieszkalny, nr 1
 - b) zespół pałacowo-folwarczny, nr 2b-d:
 - budynek mieszkalny, nr 2b,
 - budynek mieszkalny, nr 2d,
 - obora, nr 2d,
 - owczarnia, nr 2d,
 - c) budynek mieszkalny, nr 6,
 - d) budynek mieszkalny, nr 14,
 - e) budynek mieszkalny, nr 20,
 - f) budynek mieszkalny, nr 25,
 - g) obora, nr 25,
 - h) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 26,
 - i) obora w zagrodzie, nr 26,
 - j) budynek gospodarczy w zagrodzie, nr 27,

- k) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 27,
 - l) budynek gospodarczy w zagrodzie, nr 27a,
 - m) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 27a,
 - n) budynek mieszkalny w zagrodzie, nr 28,
 - o) obora w zagrodzie, nr 28,
 - p) stodoła w zagrodzie, nr 28,
 - q) budynek mieszkalny, nr 33,
 - r) stodoła, nr 36,
 - s) budynek mieszkalny, nr 37.
- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków we wsi Pierznica Mała:
- a) stodoła, nr 5,
 - b) budynek mieszkalny, nr 13.
- 6) wobec obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 4 i 5 obowiązują wymogi:
- a) należy zachować historyczną formę, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) obowiązuje utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - d) dopuszcza się adaptację budynku do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych, które należy zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - f) dopuszcza się rozbiórkę obiektów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych - w takim przypadku stosowne oznaczenie na rysunku planu staje się nieobowiązujące;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską nieczynny cmentarz ewangelicki (dz. nr 183), oznaczony na rysunku planu, figurujący w wykazie zabytków, wobec którego obowiązują wymogi:
- a) cmentarz należy zachować jako teren zielony, dopuszcza się jego ogrodzenie w sposób trwały (mur, ogrodzenie metalowe, żywopłot),
 - b) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
 - c) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarza, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - d) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - e) dla terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego ustala się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują zapisy pkt 11;
- 8) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
- 9) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, udokumentowane o potwierdzonej lokalizacji, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, których lokalizację wskazano na rysunku planu:
- a) 1/5/73-32 AZP cmentarzysko ciałopalne, epoka brązu – halsztat;
 - b) 3/13/73-32 AZP cmentarzysko szkieletowe, okres wpływów rzymskich;
 - c) 5/14/73-32 AZP cmentarzysko ciałopalne, okres wpływów rzymskich;
 - d) 6/10/73-31 AZP cmentarzysko szkieletowe, okres wpływów rzymskich;
 - e) 7/19/73-31 AZP osada?, epoka brązu - halsztat; osada?, okres wpływów rzymskich; osada?, wczesne średniowiecze;
 - f) 8/12/73-32 AZP cmentarzysko ciałopalne, okres wpływów rzymskich II-III w;
 - g) 9/12/73-31 AZP osada?, okres wpływów rzymskich; osada?, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, nieokreślona;
 - h) 12/15/73-32 AZP ślad osadnictwa, epoka brązu - halsztat; osada, okres wpływów rzymskich; ślad osadnictwa, pradziej; nieokreślona, nieokreślona;

- i) 15/7/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje, ślad osadnictwa, PŚR XIV-XV w; ślad osadnictwa, PŚR-ON XV-XVI w; ślad osadnictwa, ON XVI-XVIII w, instalacja odwadniająca XIX-XX w;
- j) 21/8/73-31 AZP ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze;
- k) 22/9/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- l) 23/17/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; osada?, wczesne średniowiecze późne fazy; ślad osadnictwa, późne średniowiecze; ślad osadnictwa, nieokreślone;
- m) 24/18/73-31 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze późne fazy; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- n) 25/11/73-31 AZP osada?, epoka brązu-halsztad;
- o) 26/4/73-31 AZP ślad osadnictwa, epoka brązu-halsztad; ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- p) 27/16/73-32 AZP ślad osadnictwa, pradzieje; ślad osadnictwa, późne średniowiecze;
- 10) uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne, ujęte w ewidencji zabytków archeologicznych, o nie potwierdzonej lokalizacji:
 - a) 2/13/73-31 AZP nieokreślona, wczesne średniowiecze;
 - b) 4/14/73-31 AZP osada?, wczesne średniowiecze;
 - c) 13/15/73-31 AZP osada?, okres wpływów rzymskich;
 - d) 14/16/73-31 AZP nieokreślona, halsztad;
- 11) wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW) o zasięgu określonym na rysunku planu;
- 12) dla stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków archeologicznych oraz w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW), ustala się następujące zasady ochrony – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem za obszary przestrzeni publicznych wymagające ukształtowania uznaje się:

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami: 1-2KDZ, 1-3KDL i 1-11KDD;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1-4US;
- 3) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UK;
- 4) teren usług kultu religijnego, oznaczony symbolem UR;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1-2ZP;
- 6) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem CZ.
- 2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt1, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) w pasie linii rozgraniczających dróg określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, nasadzeń szpalerów drzew oraz urządzeń technicznych;
 - 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych usługowych;
- 3. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7, ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej;
 - 2) na terenach US, UK, 1-2ZP dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) obiekty handlowo-usługowe.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu obszaru i terenu górniczego „Wierzchowice”, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu znajduje się w zasięgu złoża gazu ziemnego „Wierzchowice” GZ 4692, dla którego uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia, wynikające z przepisów odrębnych;

- 3) inwestycje realizowane w obrębie ww. terenów górniczych powinny uwzględniać możliwość istnienia infrastruktury związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem;
- 4) uwzględnia się granicę terenu zamkniętego ustalonego decyzją Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych, zastrzeżonego ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, na którym usytuowana jest linia kolejowa.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 700 m² dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolem MN-U oraz terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub zagrodowej MN-U-RZM (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - 18 m dla zabudowy wolnostojącej i usługowej,
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 700 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - 1500 m² dla zabudowy usługowej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, oznaczonych symbolem MN-RZM (nie dotyczy zabudowy zagrodowej):
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m²;
- 4) na terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolem ML oraz terenach zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki, oznaczonych symbolem ML-UT:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 5) na terenach usług, usług turystyki, usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (nie dotyczy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich), oznaczonych symbolami: U, UT, US, UK, U-RZP:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 6) na terenie produkcji lub terenie produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczonym symbolem P-RZP (nie dotyczy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich):
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 7) na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolem 3-4RZM - dla dopuszczanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług handlu, rzemieślniczych, gastronomii:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m²;
- 8) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²;
- 9) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalną tolerancją 15°.

2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1 nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1-40RN, 1-14WS, zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
- 2) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN400 relacji Czeszów-Wierzchowice PN2,5 MPa (rok budowy 1974), wzdłuż którego przebiega strefa kontrolowana, określona w przepisach odrębnych, wynosząca 40 m dla parkingów dla samochodów, tj. 20 m na stronę od osi gazociągu;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń oraz sposób zagospodarowania w obrębie strefy kontrolowanej zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji gazociągu wysokiego ciśnienia oraz przebiegu jego strefy kontrolowanej, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w strefie kontrolowanej wyznaczonej dla tego gazociągu przestają być wiążące;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1L znajduje się zlikwidowany odwiert Lasowice-3, wraz ze strefą ochronną o promieniu 5 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów;
- 5) wyznacza się strefę ochronną od obszaru kolejowego (20 m), w granicach której obowiązują szczególnie warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 6) wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:
 - a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia 110kV - 22 m (po 11 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (0,4 kV) - 7 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach),
 - d) dla linii kablowych niskiego i średniego napięcia (do 20 kV) – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 7) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 6 zakazuje się sadzenia zieleni wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym; zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w przepisach szczegółowych uchwały oraz z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie technologicznym wyznaczonym dla tej linii oraz odnoszące się do tej linii i jej pasa technologicznego oznaczenia na rysunku planu przestają być wiążące;
- 9) dopuszcza się kablownię napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania linii, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 6 lit. d należy stosować odpowiednio;
- 10) przy rozmieszczaniu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolami: 15RN, 17-18RN, 23RN, 27-30RN, 34RN, 38-39RN, obowiązuje:
 - a) zachowanie od strony terenów lasów: 1L, 3-4L, 6L, 14-25L, 20-30L, 36L, 43L, 46-48L, 51-56L i wód powierzchniowych śródlądowych: 4WS, 7WS, 9-10WS, 12WS, 14WS, strefy o szerokości minimum 100 m, wolnej od urządzeń technicznych,
 - b) stosowanie rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy, a także ustawianie paneli fotowoltaicznych w sposób niepowodujący odbłysek w stronę torów kolejowych.

§ 12. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:

- 1) W28 „Opracowanie planu ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Baryczy”;
- 2) K141 „Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach nizinnych”;

3) K161 „Rozbudowa podziemnego magazynu gazu Wierchowice”.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy zbiorczej 1KDZ, lokalnej 3KDL, dojazdowej 1KDD i drogą wewnętrzną 1KR;
- 2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz teren komunikacji kolejowej, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) droga klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1451D oznaczona 1KDZ,
 - b) droga klasy zbiorczej oznaczona 2KDZ,
 - c) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej oznaczone 1-3KDL,
 - d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone 1-11KDD,
 - e) drogi wewnętrzne, oznaczone 1-18KR,
 - f) teren komunikacji pieszej oznaczony KPP,
 - g) teren komunikacji kolejowej i szynowej, oznaczony KK;
- 3) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia podstawowego, dla których minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m;
- 4) zagospodarowanie wszystkich terenów powinno spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją złoża gazu ziemnego, magazynowaniem gazu ziemnego w górotworze lub związanej z jego przesyłem, zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii, o których mowa w pkt 13,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych;
- 5) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 6) ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do systemu sieci kanalizacji rozdzielczej, z przesyłem do oczyszczalni ścieków,
 - b) w przypadku braku sieci kanalizacyjnej lub gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - c) ścieki pochodzenia przemysłowego i technologicznego należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków,
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwodnieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej w miejscach o intensywnej zabudowie,
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwodnieniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych lub grupowych urządzeń i instalacji grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania źródeł energii, o których mowa w pkt 13;
- 10) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaznikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii (OZE), przy czym:
 - a) moc zainstalowana urządzeń OZE nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych – w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia OZE o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych,
 - b) zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru, z wyłączeniem turbin wiatrowych o mocy nie większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

- § 15. 1. Ustala się **terenry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** do **16MN**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowe i administracji, nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - b) na terenach: 1-2MN, 4MN, 7-13MN zabudowa zagrodowa.
 2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) usługi, o których mowa w ust.1 pkt2 lit.a należy lokalizować jako wolnostojące i wbudowane w budynkach mieszkalnych, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie wiat;
 - 4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 5) na terenach 12MN i 14MN dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 7) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e, f,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;

- 8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
 - 9) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 30% na terenach 3MN, 12-14MN,
 - b) 25% na terenach 1-2MN, 5MN, 7-11MN, 15-16MN,
 - c) 20% na terenach 4MN, 6MN;
 - 10) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,5 na terenach 3MN, 12-14MN,
 - b) 0,4 na terenach 1-2MN, 5MN, 7-11MN, 15-16MN,
 - c) 0,3 na terenach 4MN, 6MN;
 - 11) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,01;
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50% na terenach 3MN, 12-14MN,
 - b) 60% na terenach 1-2MN, 5MN, 7-11MN, 15-16MN,
 - c) 70% na terenach 4MN, 6MN;
 - 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m² dla zabudowy bliźniaczej, przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż: 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i 700 m² dla zabudowy bliźniaczej, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) na terenach: 1-2MN, 4MN, 7-13MN dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U** do **4MN-U**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, które nie wymagają wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego;
 - 2) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa na terenach 2-4MN-U.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) na terenach 2-4MN-U dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 50% na terenach 1-2MN-U, 4MN-U,
 - b) 40% na terenie 3MN-U;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) na terenach 2-4MN-U dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 10 DJP;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;

- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 17. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub zagrodowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U-RZM**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia podstawowego:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, które nie wymagają wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego;
 - 3) zabudowa zagrodowa.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 20 DJP;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 18. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-RZM do 17MN-RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa;
 - 2) dopuszczalne – usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji, które nie wymagają wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładunku przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) na terenach 4MN-RZM, 11-12MN-RZM, 14MN-RZM, 16-17MN-RZM, dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 6) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e, f,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,5;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, przy czym:

- c) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
 - a) 10 DJP na terenach 1-7MN-RZM, 9-17MN-RZM,
 - b) 40 DJP na terenie 8MN-RZM;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ML** do **10ML** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30°-45°,
 - c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 15 m;

- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 15%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 20. 1. Ustala się **tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ML-UT** do **4ML-UT** dla których obowiązują następujące przeznaczenia:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej;
 - b) usługi turystyki;
 - 2) dopuszczalne – usługi handlu, gastronomii, jako towarzyszące usługom turystyki, w wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat) lub samodzielnie w budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej – 7 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - b) dla usług turystyki – 10 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30°-45°,
 - c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 15 m dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 30 m dla usług turystyki;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 15% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,

- b) 20% dla usług turystyki;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,3 dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 0,4% dla usług turystyki;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 60% dla zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 50% dla usług turystyki;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce parkingowe na każdy budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
 - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 21. 1. Ustala się **teren usług**, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia podstawowe: usługi z zakresu: handlu, rzemieślnicze, gastronomii, biurowe i administracji.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°,
 - d) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a-c, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;

- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 40%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,8;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 22. 1. Ustala się **tereny usług turystyki**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UT** do **4UT**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe – usługi turystyki;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi handlu i gastronomii, w wydzielonych w budynkach zamieszkania zbiorowego (miejsca krótkotrwałego zakwaterowania, takie jak: hotel, motel, pensjonat) lub samodzielnie w budynkach usługowych, których powierzchnia nie przekracza 25% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce budowlanej budynków zamieszkania zbiorowego,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe na terenach 1UT, 3-4UT.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 30°-45°,
 - c) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20°-45°,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, czarnym i szarym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 30 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;

- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m².
 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - b) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - c) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - e) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 23. 1. Ustala się **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US** do **4US**, dla których obowiązuje następujące przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz obiekty związane z funkcją podstawową terenu (szatnie, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, obiekty higieniczno-sanitarne, wiaty).
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglстым, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e, f,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 20 m na terenach 1-2US, 4US,
 - b) 50 m na terenie 3US;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
 - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:

- a) 80% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na terenie 2US,
 - b) 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na terenach 1US, 3-4US;
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 24. 1. Ustala się **teren usług kultury i rozrywki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe – usługi kultury i rozrywki;
 - 2) dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - e) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 35 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 35%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,7;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 50%;
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1500 m², przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,

- b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - 1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

- § 25. 1. Ustala się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego.
- 2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 60%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 1,2;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,1;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 10%.
 - 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - 1) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 - 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania; miejsca do parkowania należy organizować na przyległym terenie parkingu KOP.
 - 5. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

- § 26. 1. Ustala się **teren usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-RZP**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe:
 - a) usługi: handlu, turystyki, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, biurowe i administracji,
 - b) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pełniąca służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego terenu; powierzchnia lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 200 m² dla działki budowlanej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45°,
 - c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 30°-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 30%;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,6;
 - 7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,02;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 40%;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy usługowej: 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP;
 - 2) 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.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności,
 - e) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
 - f) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - g) 2 miejsca na 1 mieszkanie;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

- § 27. 1. Ustala się **teren produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich**, oznaczony na rysunku planu symbolem **P-RZP**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia podstawowe:
- 1) produkcja;
 - 2) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25° - 45° ,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,4;
 - 7) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,005;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 60%;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy produkcyjnej: 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3000 m², w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) – 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych lub w obiektach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 28. 1. Ustala się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** i **2KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi zbiorcze w ciągu drogi powiatowej nr 1451D.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) określa się parametry techniczne dróg – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy zbiorczej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 7–19 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDZ,
 - b) 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu dla terenu 2KDZ;

- 3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej.
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** do **3KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga lokalna w ciągu drogi gminnej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy lokalnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) 7,1–17,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDL;
 - b) 10,4–15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 2KDL,
 - c) 7,4–15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 3KDL;
 - 3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej.
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 30. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** do **11KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – drogi dojazdowe w ciągu drogi gminnej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) określa się parametry techniczne drogi – zgodnie z warunkami technicznymi dla drogi klasy dojazdowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KDD: 8-10,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 2KDD: 4,5-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KDD: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KDD: 11,4-15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 5KDD: 7,4-13 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KDD: 6-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 7KDD: 6,3-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 8KDD: 7,6-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 9KDD: 5-15,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - j) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 10KDD: 5,1-14,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - k) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 11KDD: 9,2-15,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej.

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 31. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR** do **18KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – komunikacja drogowa wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 1KR: 11,2-12,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KR: 3,7-4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KR: 8-10,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KR: 4,7-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 5KR: 5,9-6,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KR: 8-18,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 7KR: 6,3-9,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 8KR: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 9KR: 7-14,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 10KR: 3,6-25,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 11KR: 5,1-8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 12KR: 7,1-10,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 13KR: 3,5-4,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 14KR: 7,3-13,1 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 15KR: 3,8-12,9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 16KR: 4,9-6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 17) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 17KR: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 18) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 18KR: 5,6-5,7 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 19) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni urządzonej.
- 20) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 32. 1. Ustala się **teren komunikacji pieszej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KPP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – komunikacja piesza.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 3-4 m.
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 34. 1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej i szynowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa i szynowa w ciągu linii kolejowej nr 281.

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

- 1) dopuszcza się budowle kolejowe oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 30 m;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 12,6 –67 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) skrzyżowania z drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) nasadzenia zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacji kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 33. 1. Ustala się **teren parkingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren parkingu.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
 - 2) obowiązuje nawierzchnia utwardzona;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 20%;
 - 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 34. 1. Ustala się **tereny elektroenergetyki**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IE** do **4IE**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych z dopuszczeniem dachu płaskiego na terenach 1-3IE,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi:
 - do 45° dla terenów 1-3IE,
 - 35°-55° dla terenu 4IE,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 80%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 1,6;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,1;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 35. 1. Ustala się **teren pompowni ścieków**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe – pompownia ścieków.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów płaskich lub o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych i kącie nachylenia 25°-45°,
 - b) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub innych materiałów o fakturze dachówkopodobnej w kolorze ceglastym, czarnym lub szarym;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 m;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej – 70%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,7;
 - 6) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,005;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%.
3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 36. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN** do **40RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszczalne:

- a) infrastruktura techniczna – w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych,
 - b) na terenach oznaczonych: 15RN, 17-18RN, 23RN, 27-30RN, 34RN, 38-39RN – elektrownia słoneczna, rozumiana jako wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW – wyłącznie na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki, przy zachowaniu warunków, o których mowa w § 11 pkt 10.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów – maksymalna wysokość budowli:
 - 1) 10 m na terenach oznaczonych: 1-14RN, 19-22RN, 24-26RN, 31-33RN, 35-37RN;
 - 2) 50 m na terenach oznaczonych: 15-18RN, 23RN, 27-30RN, 34RN, 38-40RN.
 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych na panelach fotowoltaicznych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierzchowice".
 4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych.
 5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 37. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM do 14RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach: 1RZM, 3RZM, 8RZM,
 - b) usługi handlu, rzemieślnicze, gastronomii na terenach: 1-8RZM, 10-13RZM,
 - c) grunty orne oraz uprawy,
 - d) łąki i pastwiska.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - b) 12 m dla silosów na materiały sypkie – w przypadku ich lokalizacji poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - c) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich, o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e, f,

- f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć:
 - a) 25 m w budynkach mieszkalnych,
 - b) 40 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach 1-8RZM, 13-14RZM,
 - c) 70 m w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich na terenach 9-12RZM;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 30% na terenach 2-4RZM, 7-8RZM, 11-13RZM,
 - b) 20% na terenach 1RZM, 5-6RZM, 9-10RZM,
 - c) 10% na terenie 14RZM;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi:
 - a) 0,5 na terenach 2-4RZM, 7-8RZM, 11-13RZM,
 - b) 0,3 na terenach 1RZM, 5-6RZM, 9-10RZM,
 - c) 0,15 na terenie 14RZM;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,003;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi:
 - a) 30% na terenach 2-4RZM, 7-8RZM, 11-13RZM,
 - b) 50% na terenach 1RZM, 5-6RZM, 9-10RZM,
 - c) 80% na terenie 14RZM;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych wynosi 1200 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 1500 m² dla zabudowy usługowej, przy czym:
 - a) w przypadku gdy powierzchnia działki podlegającej podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki budowlanej o wyżej określonych parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni nie więcej niż jednej z nowo wydzielanych działek maksymalnie o 10%,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określone w pkt. 11, w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oraz na potrzeby wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady:
 - a) 10 DJP na terenach 1-6RZM, 8RZM, 10RZM, 13-14RZM,
 - b) 40 DJP na terenach 7RZM, 9RZM, 11-12RZM;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych;
 - 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,
 - c) 2 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - d) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - e) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - f) w obiektach handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej
 - 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

- § 38. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej lub lasu**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM-L** do **3RZM-L**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) teren lasu, a w szczególności budynki i budowle wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi turystyki, sportu i rekreacji na terenach 1-2RZM-L,
 - b) grunty orne oraz uprawy na terenach 1-2RZM-L,
 - c) łąki i pastwiska,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe na terenie 3RZM-L.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e,
 - c) dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25°-45°,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt2 lit.e, f,
 - f) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki i werandy;
 - 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 25 m;
 - 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej wynosi 20%;
 - 8) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,3;
 - 9) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,001;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 70%;
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierchowice",
 - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz związanych z działalnością polegającą na bezzbiornikowym magazynowaniu gazu ziemnego w górotworze w obrębie obszaru górniczego "Wierchowice".
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
 - a) 2 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach gospodarki leśnej,
 - c) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w gospodarstwie agroturystycznym,
 - d) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki,

- e) 2 miejsca dla usług sportu i rekreacji prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²,
 - f) 3 miejsca dla usług sportu i rekreacji prowadzonych na powierzchni od 21m² do 50m²,
 - g) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług sportu i rekreacji + 3 miejsca postojowe,
 - h) w obiektach usługowych sportu i rekreacji o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 39. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** do **14WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszczalne:
 - a) łąki i pastwiska,
 - b) infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązuje zachowanie cieków i obszarów wodno-błotnych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów: maksymalna wysokość budowli – 6 m.
4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 40. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** do **56L**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - a) parkingów leśnych i urządzeń turystycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń bezpośrednio związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalna wysokość budowli – 50 m;
- 3) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 4) dolesienia gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

§ 41. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** do **17ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń naturalna;
- 2) dopuszczalne:
 - a) łąki i pastwiska,
 - b) infrastruktura techniczna – w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość budowli – 8 m,
 - b) zadrzewianie i zakrzewianie gruntów należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 42. 1. Ustala się **tereny zieleni urządzonej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportu i rekreacji;
 - 2) maksymalna wysokość budowli:
 - a) 8 m na terenie 1ZP,
 - b) 6 m na terenie 2ZP;
 - 3) na terenie 1ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 2) uzupełniające nasadzenia zieleni w granicach terenów należy wprowadzać w sposób nie naruszający istniejących wartości środowiska przyrodniczego.
4. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują zapisy, o których mowa §7 pkt 1.
5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania ze względu na brak takiej potrzeby;
 - 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. d.

§ 43. 1. Ustala się **teren cmentarza zamkniętego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **CZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – cmentarz zamknięty;
 - 2) dopuszczalne – zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują zapisy, o których mowa §7 pkt 7.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 44. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 45. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krośnice

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Krośnice*