

Uchwała Nr/.../2024
Rady Gminy Krośnice
z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka oraz Suliradzice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U.2023.40 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U.2023.977 ze zm.) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXXIII/514/2023 Rady Gminy Krośnice z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka oraz Suliradzice, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Krośnice, w obrębie Kuźnica Czeszycka oraz Suliradzice, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu, stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunki planu sporządzone na mapach zasadniczych w skali 1: 2000, stanowiące załącznik nr 1 i nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 4;
 - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 5.
- § 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, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu 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 terenu; 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, hal namiotowych, do wskazanej linii rozgraniczającej terenu lub zewnętrznej krawędzi jezdni; nieprzekraczalną linią 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) **przeznaczenie terenu** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia terenu 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.

§ 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) wydzielenie wewnętrzne;
 - 7) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”;
 - 8) siedliska przyrodnicze;
 - 9) obszary, na których obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym;
 - 10) strefy koncentracji zieleni;
 - 11) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od istniejącego cmentarza;
 - 12) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od istniejącego cmentarza;
 - 13) teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej dla wodociągu Kuźnica Czeszycka;
 - 14) wał przeciwpowodziowy;
 - 15) strefa ochronna od obwałowania rzeki Rybnica (50 m);
 - 16) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
 - 17) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
 - 18) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia;
 - 19) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków;
 - 20) zabytki nieruchome, mur wokół kościoła objęte ochroną konserwatorską;
 - 21) granica zespołu pałacowo-folwarcznego objętego ochroną konserwatorską;
 - 22) cmentarz przykościelny i cmentarz poewangelicki objęte ochroną konserwatorską;
 - 23) aleja dębowa objęta ochroną konserwatorską;
 - 24) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - 25) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 26) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (OW);
 - 27) granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001) – pokrywa cały obszar planu;
 - 28) granica obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (PLH020041) – pokrywa cały obszar planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny:
- 1) granica administracyjna gminy;
 - 2) granice obszaru koncesji nr 12/2021/Ł z 30.11.2021r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Krotoszyn”;
 - 3) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 303 Pradolina Barycz-Głogów (E) – pokrywa cały obszar planu.

§ 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 terenu, wskaźniki zagospodarowania terenu, nadziemną intensywność zabudowy, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy – 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 powierzchni biologicznie czynnej – zakazuje się pomniejszenia tej powierzchni.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Baryczy” (PLB 020001);
- 2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą” (kod obszaru PLH020041);
- 3) na obszarach o których mowa w pkt 1 i 2, obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 4) część terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 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);
- 5) w obszarze objętym planem występują następujące siedliska przyrodnicze, będące przedmiotem ochrony Obszaru Natura 2000 „Ostoja nad Baryczą”, których lokalizację przedstawiono na rysunku planu:
 - a) zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (kod siedliska 6410),
 - b) kwaśne dąbrowy (kod siedliska 9190),
- 6) w obszarach, o których mowa w pkt. 5 obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony przyrody;
- 7) 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) uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego budynku kościoła parafialnego św. Jana Chrzciciela, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 154/1541 z dnia 25.02.1966 r.;
- 2) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą teren zespołu kościelnego, w granicach której obowiązuje:
 - a) zakaz nowej zabudowy,
 - b) obowiązuje wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji elementów historycznego zespołu, w tym ogrodzenia, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni,
 - c) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i jego poszczególnych elementów oraz przy budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczne układy ruralistyczne wsi Kuźnica Czeszycka oraz Suliradzice, ujęte w wykazie zabytków, w granicach których obowiązuje:
 - a) należy zachować historyczne układy przestrzenne (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, kompozycję, przebieg linii zabudowy, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne i zieleń),
 - b) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place po wyburzeniu obiektów, powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe;
 - 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 lub naczółkowe w kolorze ceglastym lub szarym, o kącie nachylenia połaci w przedziale 35° - 45° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - f) dla budynków i wiat o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12° - 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,
 - o) dla alei dębowej ujętej w ewidencji zabytków obowiązuje ochrona, pielęgnacja i utrzymanie historycznego drzewostanu;
- 4) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków we wsi Kuźnica Czeszycka:
- a) szkoła parafialna, ob. podstawowa, nr 1,
 - b) plebania, nr 2,
 - c) budynek mieszkalny, nr 3,
 - d) budynek mieszkalny, nr 4,
 - e) budynek mieszkalny, nr 7,
 - f) budynek mieszkalny, nr 11,
 - g) szkoła podstawowa, ob. budynek mieszkalny, nr 45,
 - h) cmentarz ewangelicki, ob. katolicki parafialny,
 - i) zespół pałacowo-folwarczny, nr 51-51a-51b:
 - obora, nr 51,
 - spichlerz, nr 51,
 - stajnia, nr 51,
 - stodoła, nr 51,
 - pałac, nr 51a,
 - oficyna mieszkalna I, nr 51b,
 - oficyna mieszkalna II, nr 51b,
 - j) zespół kościoła parafialnego św. Jana Chrzciciela:
 - cmentarz katolicki parafialny,
 - mur wokół kościoła.
- 5) wobec obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 4 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;
- 6) obejmuje się ochroną konserwatorską cmentarz przykościelny i cmentarz poewangelicki, oznaczone na rysunku planu, figurujące w wykazie zabytków, wobec których 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;
- 7) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;
- 8) wyznacza się strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW) dla: zespołu kościelnego, zespołu pałacowo-folwarcznego i cmentarza poewangelickiego w obrębie Kuźnica Czeszycka, o zasięgu określonym na rysunku planu, w granicach której 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: 1-5KDZ, 1-3KDL i 1-14KDD;
 - 2) teren parkingu, oznaczony symbolem KOP;
 - 3) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem UE-US-UK;
 - 4) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami 1-3US;
 - 5) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem US-UK;
 - 6) teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem US-ZP;
 - 7) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony symbolem UK;
 - 8) teren usług kultury religijnej, oznaczony symbolem UR;
 - 9) tereny cmentarza czynnego, oznaczone symbolem 1-2CC.
2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 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 2-9, 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: KOP, UE-US-UK, US, US-UK, UK, 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 – uwzględnia się, granicę strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej dla wodociągu Kuźnica Czeszycka, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 usług MN-U oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług zdrowia i pomocy społecznej MN-UZ oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług 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 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 mieszkaniowej wielorodzinnej MW:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1500 m²;
- 5) na terenie zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej ML:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 6) na terenach: usług U, usług edukacji lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki UE-US-UK, usług sportu i rekreacji US, usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej US-ZP:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 1500 m²;
- 7) na terenach usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (nie dotyczy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich) U-RZP:
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²;
- 8) na terenach produkcji P oraz terenach produkcji lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich P-RZP (nie dotyczy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich) :
 - a) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²;
- 9) na terenach zabudowy zagrodowej RZM - dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług:
 - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 18 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
 - 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 1500 m² dla zabudowy usługowej;
- 10) dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

- a) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 4 m²;
- 11) 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: 1-31RN, 1-19WS, zakazuje się lokalizowania budynków i budowli rolniczych;
- 2) uwzględnia się istniejący wał przeciwpowodziowy oraz wyznacza się strefę ochronną od obwałowania rzeki Rybnica (50 m), oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:
 - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia - 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (0,4 kV) - 7 m (po 3,5 m od osi linii w obu kierunkach),
 - c) dla linii kablowych niskiego i średniego napięcia (do 20 kV) – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);
- 4) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 3 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;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się kablownanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania linii, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 3 lit. c należy stosować odpowiednio.

§ 12. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, 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”.

§ 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 1-2KDZ, 4-5KDZ, lokalnej 3KDL i dojazdowej 1KDD;
- 2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią następujące tereny dróg publicznych i wewnętrznych, których parametry oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w przepisach szczegółowych uchwały:
 - a) drogi klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1436D oznaczone 1KDZ i 5KDZ,
 - b) drogi klasy zbiorczej w ciągu drogi powiatowej nr 1446D oznaczone 2-4KDZ,
 - c) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi gminnej oznaczone 1-2KDL,
 - d) drogi klasy lokalnej w ciągu drogi powiatowej nr 1449D oznaczona 3KDL,
 - e) drogi klasy dojazdowej, oznaczone 1-14KDD,
 - f) drogi wewnętrzne, oznaczone 1-14KR;

- 3) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych, w ramach przeznaczenia terenu, 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 12,
 - b) dopuszcza się lokalizacje 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,
 - c) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 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) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 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) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 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 12;
- 10) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 11) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii (OZE), przy czym:
 - a) moc zainstalowana urządzeń OZE nie może przekraczać:
 - 100 kW na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, MN-UZ, MN-U-RZM, MN-RZM, MW, ML, US-ZP, UK, UR, UB, i CC,
 - 500 kW na terenach oznaczonych symbolami: U, UE-US-UK, US, 2P, P-RZP, RZM,

- 1000 kW na terenach oznaczonych symbolem: U-RZP, 1P, 4RZM i 3RN,
- 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 **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN do 29MN**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - b) na terenach: 5-7MN, 23MN zabudowa zagrodowa.
 2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) 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;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie wiat;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) na terenach 7-8MN i 11MN 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 pkt3 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12⁰-45⁰,
 - 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 pkt3 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;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 30% na terenach 3MN, 5-9MN, 16-18MN, 20-21MN,
 - b) 25% na terenach 1-2MN, 4MN, 11-15MN, 22-29MN,
 - c) 20% na terenach 10MN i 19MN;
 - 8) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 0,5 na terenach 3MN, 5-9MN, 16-18MN, 20-21MN,
 - b) 0,4 na terenach 1-2MN, 4MN, 11-15MN, 22-29MN,
 - c) 0,3 na terenach 10MN i 19MN;
 - 9) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 40% na terenie 9MN,
 - b) 50% na terenach 3MN, 5-9MN, 16-18MN, 20-21MN,
 - c) 60% na terenach 1-2MN, 4MN, 11-15MN, 22-29MN;

- 11) 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: 5-7MN, 23MN 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.
- § 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U do 15MN-U**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego;
 - 3) dopuszczalne – zabudowa zagrodowa na terenach 3MNU i 7MN-U.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) na terenach 2-5MN-U, 7MN-U, 10-12MN-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;
 - 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 pkt3 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,

- c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12° - 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 pkt3 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;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 30% na terenach 2-5MN-U, 7-15MN-U,
 - b) 20% na terenach 1MN-U i 6MN-U;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 0,6 na terenach 2-5MN-U, 7-15MN-U,
 - b) 0,4 na terenach 1MN-U i 6MN-U;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 35% na terenach 2-5MN-U, 7-15MN-U,
 - b) 60% na terenach 1MN-U i 6MN-U;
 - 10) 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 3MNU i 7MN-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 usług zdrowia i pomocy społecznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-UZ**, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) usługi zdrowia i pomocy społecznej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 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,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12° - 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;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30%;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla usług zdrowia i pomocy społecznej, 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) 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.
- § 18. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U-RZM** i **2MN-U-RMZ**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

- 2) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające 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) dopuszcza się lokalizację wiat, hal namiotowych;
 - 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 działki lub bezpośrednio przy tej granicy ścianą bez okien i drzwi;
 - 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 pkt3 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° dla dachów dwuspadowych oraz 30° - 45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12° - 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 pkt3 lit.e, f,
 - e) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych o nachyleniu 20° - 35° ,
 - 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30%;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
 - 10) 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 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.
- § 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-RZM do 14MN-RMZ**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 2) zabudowa zagrodowa;
 - 3) uzupełniające:
 - a) na terenach 1-5MN-RZM i 7-14MN-RZM – usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz nie wymagające wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
 - b) na terenie 6MN-RZM usługi handlu i rzemieślnicze, w tym stolarnia i działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży drzewnej.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację wiat, hal namiotowych i budowli rolniczych;
 - 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 pkt3 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12°-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji większej niż 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 pkt3 lit.e, f,
 - f) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych o nachyleniu 20°-35°,
 - g) 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 udział powierzchni zabudowy wynosi 30%;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
 - 9) 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 zabudowy zagrodowej;
 - 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.

§ 20. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW** do **4MW**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna na terenach 1-3MW;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – dom zakonny na terenie 4MW.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację wiat;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 13 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe – na terenie 1MW,
 - b) 10 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe – na terenach 2-3MW,
 - c) 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe – na terenie 4MW;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, naczółkowych i wielospadowych z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 lit.e i pkt6 lit.a,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12°-45°,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 40% na terenach 1-2MW i 4MW,
 - b) 20% na terenie 3MW;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:

- a) 1,0 na terenach 1-2MW i 4MW,
- b) 0,4 na terenie 3MW;
- 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 0,1 na terenach 1-2MW i 4MW,
 - b) 0,05 na terenie 3MW;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 20% na terenach 1-2MW,
 - b) 30% na terenie 4MW,
 - c) 50% na terenie 3MW;
- 9) 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 1000 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) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 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 minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach) w ilości 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.
- § 21. 1. Ustala się **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ML** dla którego obowiązuje przeznaczenie – 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 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 gospodarczych, garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 20⁰-45⁰,
 - 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 20%;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,3;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 70%;

- 10) 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.
- § 22. 1. Ustala się **tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** do **5U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:
- 1) na terenach 1-3U – usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 2) na terenach 4-5U – usługi handlu i rzemieślnicze, w tym stolarnia i działalność gospodarcza w zakresie wytwórstwa i napraw w branży drzewnej;
 - 3) uzupełniające:
 - a) na terenach 1-2U i 4-5U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ograniczona do budynku mieszkalnego jednorodzinnego; powierzchnia mieszkania nie może przekraczać 200 m² dla działki budowlanej,
 - b) na terenie 3U:
 - parking, związany z obsługą terenu 1P,
 - oczyszczalnia ścieków, związana z obsługą terenu 1P.
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 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, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12⁰-45⁰,
 - d) dla budynków usługowych, gospodarczych i garażowych o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25⁰-45⁰,
 - 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 pkt3 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) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30%;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 40% na terenach 1-2U,

- b) 50% na terenie 3U,
 - c) 30% na terenach 4-5U;
- 10) 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 na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - 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 przeznaczanej 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 **teren usług edukacji lub sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UE-US-UK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:
- 1) usługi edukacji, w tym usługi wychowania przedszkolnego;
 - 2) usługi sportu i rekreacji;
 - 3) usługi kultury i rozrywki;
 - 4) uzupełniające – usługi handlu detalicznego, gastronomii, biurowe i administracji.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i obiektów wiat związanych z przeznaczeniem terenu;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 15 m dla budynków szkoły i przedszkola,
 - b) 9 m dla pozostałej zabudowy;
 - 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 pkt3 lit.e i pkt6 lit.a,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12⁰-45⁰,
 - d) dla budynków o rozpiętości konstrukcji większej niż 12 m dopuszcza się dach dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 25⁰-45⁰,
 - e) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 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;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 20%;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;

- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 9) 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 zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 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 handlowych i usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - e) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległych terenach dróg publicznych 1KDZ i 10KDD,
 - 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 **tereny usług sportu i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1US** do **3US**, dla których obowiązuje następujące przeznaczenie – 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 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,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 15%;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,2;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,005;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 50%;
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 przeznaczonych na prowadzenie działalności;
 - 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.

§ 25. 1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **US-ZP**, dla którego obowiązuje następujące przeznaczenie:

- 1) usługi sportu i rekreacji, rozumiane jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem: boiska, place gier i zabaw, urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 2) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
 - 2) maksymalna wysokość budowli – 6 m;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%;
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 przeznaczonych na prowadzenie działalności;
 - 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.

§ 26. 1. Ustala się **teren usług kultury i rozrywki**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – usługi kultury i rozrywki.

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 i budynku gospodarczego;
 - 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, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków gospodarczych i wiat 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 ceglonym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 40%;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,7;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,1;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
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 6m^2 do 20m^2 ,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2 ,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - e) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległym terenie drogi publicznej 4KDZ;
 - 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.

- § 27. 1. Ustala się **teren usług kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**, dla którego obowiązują następujące przeznaczenia:
- a) usługi kultu religijnego,
 - b) uzupełniające – cmentarz czynny ograniczony do granic wydzielenia wewnętrznego.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków gospodarczych i wiat 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 ceglonym i szarym lub innym materiałem imitującym dachówkę z wykluczeniem blachy; w dachach płaskich dopuszcza się stosowanie papy;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 20%;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,3;
 - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,05;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%.
 3. 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 6m^2 do 20m^2 ,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2 ,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - e) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległym terenie drogi publicznej 10KDD;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
4. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 28. 1. Ustala się **teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UB**, dla którego obowiązuje przeznaczenie - usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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 i budynku gospodarczego;
 - 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, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35° - 45° ,
 - c) dla budynków gospodarczych i wiat 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;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 50%;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,0;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,1;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
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 6m^2 do 20m^2 ,
 - b) 3 miejsca dla usług prowadzonych na powierzchni od 21m^2 do 50m^2 ,
 - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług + 3 miejsca postojowe,
 - d) w obiektach usługowych o powierzchni przekraczającej 100m^2 powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej,
 - e) do bilansu miejsc parkingowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych zlokalizowanych na przyległym terenie drogi publicznej 1KDZ;
 - 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.

§ 29. 1. Ustala się **tereny usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U-RZP** i **2U-RZP**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 2) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.
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 gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12° - 45° ,
 - d) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym i szarym,
 - e) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla wiat oraz elementów budynków takich jak: lukarny, ganki;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30%;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,02;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 30%;
 - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy usługowej: 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 2000 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, 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 dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 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,
 - f) 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe w usługach turystyki;
 - 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.
- § 30. 1. Ustala się **tereny produkcji** oznaczone na rysunku planu symbolami **1P** i **2P**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) produkcja: przemysłowa, składy i magazyny;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi: handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji,
 - b) stacja paliw płynnych na terenie 1P.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat, hal namiotowych;
 - 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenie 1P - 15 m oraz 17 m dla silosów na materiały sypkie i obiektów technologicznych,
 - b) na terenie 2P – 9 m;
 - 5) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub płaskich, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 12°-45° dla dachów dwuspadowych, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 lit.e;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 70% na terenie 1P,
 - b) 40% na terenie 2P;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 1,6 na terenie 1P,
 - b) 0,8 na terenie 2P;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 0,2 na terenie 1P,
 - b) 0,03 na terenie 2P;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 5% na terenie 1P,
 - b) 10% na terenie 2P;
 - 10) 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 - ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
 - 1) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 2) 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):
 - a) 1 miejsce na trzech zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych;
 - 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;
 5. wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.
- § 31. 1. Ustala się **tereny produkcji** lub **produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** oznaczone na rysunku planu symbolami **1P-RZP** do **3P-RZP**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:
- 1) produkcja: przemysłowa oraz składy i magazyny związane z pozyskiwaniem i przeróbką drewna, produkcją wyrobów tartacznych, stolarnia;

- 2) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
 - 3) uzupełniające – usługi: handlu, rzemieślnicze, biurowe i administracji.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym, zwartym;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wiat, hal namiotowych;
 - 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 dwuspadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 12°-45° dla dachów dwuspadowych,
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 35% na terenach 1-2P-RZP,
 - b) 25% na terenie 3P-RZP;
 - 7) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 0,5 na terenach 1-2P-RZP,
 - b) 0,3 na terenie 3P-RZP;
 - 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 0,05 na terenach 1-2P-RZP,
 - b) 0,005 na terenie 3P-RZP;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 5% na terenach 1-2P-RZP,
 - b) 10% na terenie 3P-RZP;
 - 10) 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 - ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- 1) na terenie 3P-RZP dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt do obsady 40 DJP;
 - 2) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 3) 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):
 - a) 1 miejsce na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie w obiektach produkcyjnych oraz obiektach produkcji gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - 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.

§ 32. 1. Ustala się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ** do **5KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi zbiorcze w ciągu drogi powiatowej nr 1436D i 1446D.

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

3. 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) 9,6–21,4 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDZ,
 - b) 8,9–19,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 2KDZ,
 - c) 10–35,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 3KDZ,
 - d) 8–18,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 4KDZ,
 - e) 14–16,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 5KDZ;
 - 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) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
 - 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 33. 1. Ustala się **tereny dróg lokalnych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** do **3KDL**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi lokalne w ciągu drogi gminnej i powiatowej nr 1449D.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązuje utrzymanie lub urządzenie nasadzeń zieleni wysokiej w układzie szpalerowym, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. 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) 9,4–14,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 1KDL;
 - b) 7,7–13,6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego dla terenu 2KDL,
 - c) 15,3–21,7 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) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
 - 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 34. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** do **14KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie – drogi dojazdowe w ciągu dróg gminnych.

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: 5-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KDD: 9,1-14,8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KDD: 13,8-18,2 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KDD: 6,8-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 5KDD: 6-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KDD: 6,5-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 7KDD: 6,4-10,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - h) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 8KDD: 7,2-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - i) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 9KDD: 7-8,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - j) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 10KDD: 7,6-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - k) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 11KDD: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - l) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 12KDD: 9-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - m) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 13 KDD: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - n) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 14 KDD: 6 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) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
 - 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

- § 35. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR** do **14KR**, dla których obowiązuje przeznaczenie – komunikacja drogowa wewnętrzna, nie zaliczana do żadnej z kategorii dróg publicznych, posiadająca podłączenie do drogi publicznej.
2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – na terenie 4KR wyznacza się strefę koncentracji zieleni – obszar wyłączony z zabudowy, obowiązkowo zagospodarowany zielenią z użyciem gatunków krzewów i drzew zimozielonych.
 3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów 1KR i 5KR: 8-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 2KR: 6-9 m oraz zgodnie z rysunkiem planu
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 3KR: 6,2-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 4KR: 6-22,3 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 6KR: 7,0-10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 7-8KR: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 9KR: 3,6-11,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 8) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 10KR: 8 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 11-12KR: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 13KR: 6-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu 14KR: 8,4-12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 12) 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.
 - 13) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
 - 14) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 36. 1. Ustala się **teren parkingu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) parking;

- 2) uzupełniające - zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalna wysokość budowli - 8 m;
 - 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

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

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie 3IE ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; 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) na terenach 1-2IE i 4IE nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy – 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;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych, których kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° lub płaskich, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 lit.e,
 - b) dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12°-45°,
 - c) w dachach dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym, z zastrzeżeniem ustaleń, o których mowa w §7 pkt3 lit.e, f;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 5 m na terenach 1-2IE,
 - b) 9 m na terenach 3-4IE;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 0% na terenie 1IE,
 - b) 20% na terenach 2-4IE.
3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 38. 1. Ustala się **teren wodociągów**, oznaczony na rysunku planu symbolem **IW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie – teren wodociągów.

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 o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych,
 - c) w dachach dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym i szarym;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 8 m;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;
 - 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2;
 - 6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 39. 1. Ustala się **tereny telekomunikacji**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IT** i **2IT**, dla których obowiązuje przeznaczenie – tereny telekomunikacji.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 2) 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;
 - 3) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub płaskich,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 12°-45° dla dachów dwuspadowych,
 - c) w dachach dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglстым i szarym;
 - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) 8 m na terenie 1IT,
 - b) 50 m na terenie 2IT;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,6;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%.
3. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na zasadach określonych w § 14.

§ 40. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN** do **31RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) infrastruktura techniczna – w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów rolnych,
 - b) na terenie oznaczonym 3RN – elektrownia słoneczna, rozumiana jako wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) maksymalna wysokość budowli:
 - a) 10 m na terenach oznaczonych: 3RN, 5-7RN, 9-10RN, 17RN, 20RN, 25RN, 31RN;
 - b) 50 m na terenach oznaczonych: 1-2RN, 4RN, 8RN, 11-16RN, 18-19RN, 21-24RN, 26-30RN;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy na terenie 3RN wynosi 40%;
 - 3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na terenie 3RN wynosi 0,4;
 - 4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na terenie 3RN wynosi 0,001;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie 3RN wynosi 40%.
 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,
 - 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.
 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.

§ 41. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZM** do **16RZM**, dla których obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszczalne:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na terenach: 2RZM, 11RZM,
 - b) usługi z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, turystyki (nie dotyczy agroturystyki), zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego na terenach: 1-2RZM, 7RZM, 10-13RZM,

- c) grunty orne oraz uprawy,
- d) łąki i pastwiska,
- e) akwakultura i obsługa rybactwa, rozumiana jako stawy rybne i zbiorniki wodne służące obsłudze rolnictwa na terenach 2-4RZM, 6RZM, 8-16RZM.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację wiat, hal namiotowych;
 - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć:
 - a) na terenach 1-3RZM, 4-6RZM i 8-16RZM – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
 - b) na terenach 4RZM i 7RZM – 11 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, to jest parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - c) 12 m dla silosów na materiały sypkie – w przypadku ich lokalizacji poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 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 pkt3 lit.e,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 25°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) dla budynków gospodarczych i garażowych o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia w przedziale 12°-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich o rozpiętości konstrukcji większej niż 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 pkt3 lit.e, f,
 - f) dla obiektów budowlanych hal namiotowych obowiązuje stosowanie pokryć dachowych dwuspadowych o nachyleniu 20°-35°,
 - g) 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 udział powierzchni zabudowy wynosi:
 - a) 30% na terenach 1-2RZM, 5RZM, 7RZM, 12-13RZM,
 - b) 20% na terenach 3-4RZM, 6RZM, 8-11RZM,
 - c) 15% na terenach 14-16RZM;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi:
 - a) 0,5 na terenach 1-2RZM, 5RZM, 7RZM, 12-13RZM,
 - b) 0,4 na terenach 3-4RZM, 6RZM, 8-11RZM,
 - c) 0,15 na terenach 14-16RZM;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,003;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
 - a) 50% na terenach 1-2RZM, 5RZM, 7RZM, 12-13RZM,
 - b) 60% na terenach 3-4RZM, 6RZM, 8-11RZM,
 - c) 70% na terenach 14-16RZM;
 - 9) 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. 9, 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) 20 DJP na terenach 3-5RZM, 7-9RZM,
 - b) 40 DJP na terenach 1-2RZM, 6RZM, 10-16RZM;
- 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 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 przeznaczonych 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.

§ 42. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS** do **19WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe;
 - 2) dopuszczalne:
 - a) łąki i pastwiska,
 - b) infrastruktura techniczna – w tym budowle i urządzenia hydrotechniczne.
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.

§ 43. 1. Ustala się **tereny lasów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1L** do **18L**, dla których obowiązuje przeznaczenie – 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,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - w zakresie nienaruszającym przepisów o ochronie gruntów leśnych;
 - 2) maksymalna wysokość dostrzegalni przeciwpożarowych – 50 m;
 - 3) zagospodarowanie terenów należy prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasu;
 - 4) dolesienia 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.

§ 44. 1. Ustala się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN** i **2ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) zieleń naturalna;
 - 2) dopuszczalne – 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.

§ 45. 1. Ustala się **tereny cmentarza czynnego**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1CC** i **2CC** dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) cmentarz czynny;
 - 2) dopuszczalne – usługi kultu religijnego, biurowe i administracji, związane z przeznaczeniem terenu, w tym dom przedpogrzebowy.
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; dla budynku wieży kaplicy cmentarnej dopuszcza się wysokość do 18 m;
 - 4) w zakresie kształtowania dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych lub wielospadowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych wynosi 35°-45° dla dachów dwuspadowych oraz 30°-45° dla dachów wielospadowych,
 - c) w dachach stromych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałów imitujących dachówkę w kolorze ceglastym, szarym i czarnym,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c, dla wieży kaplicy cmentarnej, wiat oraz elementów budynków takich jak: wykusze, lukarny, przekrycia tarasów, ganki;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 15%, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajętej przez nagrobki;
 - 6) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,3;
 - 7) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,005;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
5. 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) należy zapewnić minimalną liczbę miejsc do parkowania w ilości 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni cmentarza zajętej przez nagrobki i dojścia,
 - 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 usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m² powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności;
 - 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.

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*