UCHWAŁA NR IX/37/03
Rady Gminy Wądroże Wielkie
z dnia 11 czerwca 2003 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Postolice, Gądków, Jenków, Bielany i Budziszów Wielki.

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, art. 8 ust. 1-3, art. 9-11, art. 18 ust. 3 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. **o zagospodarowaniu przestrzennym** *(jednolity tekst* Dz. U. z 1999 roku Nr 15 poz. 139, zm.: z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, z 2002 r. Nr 25 poz.253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112), art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. **o samorządzie gminnym** (*jednolity tekst* Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: z 1996 r. Nr 58 poz. 261, Nr 89 poz. 401, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 1162 poz. 1126, z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041, z 2001 r. Nr 45 poz. 497, Nr 89 poz. 971, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806) , a także w związku z Uchwałą Nr XXX/133/01 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 28 czerwca 2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w Budziszowie Wielkim, Postolicach, Bielanach, Jenkowie, Gądkowie, Wądrożu Wielkim, Mierczycach i Wądrożu Małym oraz Uchwałami Nr XXXIII/151/01 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 26 października 2001 r. oraz Nr XXXIV/163/01 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXX/133/01 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 28 czerwca 2001 r., **Rada Gminy Wądroże Wielkie** uchwala, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszary całych obrębów geodezyjnych: Bielany i Budziszów Wielki oraz fragmenty obrębów geodezyjnych: Postolice (działki nr 243, 244, 245, 246, 250, 251, 60, 19/5, 20/7, 213/3), Gądków (działki nr 58, 59, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2 i części działek nr 65 i 57) i Jenków (działki nr 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119/2, 119/3, 119/4, 120, 121, 122/1, 122/2, 123, 124, 125, 126, 181/4, 182, 183/1, 183/2, 184/3, 184/4, 195, 201/1, 206 i części działek nr 181/3, 184/2, 201/2).

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki graficzne nr 1 i 2 w skali 1:10 000, zwane dalej rysunkiem planu.

3. Na wymienionych w ust. 1 obszarach, niniejszy plan stanowi zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Wądroże Wielkie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/90/82 Rady Narodowej Gminy Wądroże Wielkie z dnia 29 czerwca 1982 r. ze zmianami wprowadzonymi:

1) Uchwałą Nr XIV/66/91 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 10 września 1991 r.,
2) Uchwałą Nr XXXVII/169/94 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 26 maja l994 r.

§ 2.

1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) **granica obszaru objętego planem**, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały; szczegółowy przebieg tej granicy określają towarzyszące jej linie rozgraniczające (o których dalej

mowa w pkt 3),

2) **granice obrębów geodezyjnych** służące lokalizacji niektórych ustaleń planu; zamiennie w niniejszej uchwale używa się pojęcia nazwy danej miejscowości lub obrębu geodezyjnego danej miejscowości,

3) **linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania**; linie te - o których mowa także w § 19 - wyznaczają granice terenów zwanych w dalszej części uchwały zamiennie jednostkami terenowymi; szczegółowe ustalenia dla jednostek terenowych zawarto w rozdz. II,

4) **granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej**, o której mowa w § 5 ust. 1,

5) **granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej**, o której mowa w § 5 ust. 2,

6) **granica strefy "K" ochrony krajobrazu**, o której mowa w § 5 ust. 3,

7) **granice strefy "OW" obserwacji archeologicznej**, o której mowa w § 5 ust. 4,

8) **obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków**, których wykaz i numerację na rysunku planu przedstawiono w § 6, a obowiązujące ustalenia określono w § 9 ust. 1 i § 16 ust. 1,

9) **stanowiska archeologiczne**, których wykaz i numerację na rysunku planu przedstawiono w § 8, a obowiązujące ustalenia określono w § 9 ust. 3 i 4,

10) **zasługujące na ochronę pojedyncze obiekty o walorach przyrodniczych**, których wykaz i numerację na rysunku planu przedstawiono w § 10 ust. 1, a obowiązujące ustalenia określono w § 10 ust. 2 i § 12 ust. 5,

11) **orientacyjne zasięgi udokumentowanych złóż kopalin**, których wykaz i ustalenia zawarto w § 11,

12) **granica terenu górniczego**, dla którego obowiązujące ustalenia określono w § 4,

13) **granica obszaru górniczego**, dla którego obowiązujące ustalenia określono w § 4,

14) **orientacyjna granica obszaru zagrożonego zalaniem powodziowym,** dla którego ustalenia określono w § 12 ust. 1,

15) **granica 50-metrowej strefy ochronnej wokół cmentarza**, o której mowa w § 12 ust. 12,

16) **granica 150-metrowej strefy ochronnej wokół cmentarza**, o której mowa w § 12 ust. 13,

17) **granica 500-metrowej strefy ochronnej wokół cmentarza**, o której mowa w § 12 ust. 14,

18) **autostrada z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami (w liniach rozgraniczających),** o której mowa w § 37,

19) **drogi i ulice klasy głównej**, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 1,

20) **drogi i ulice klasy zbiorczej**, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 2,

21) **drogi i ulice klasy lokalnej**, o których mowa w § 38 ust. 1 pkt 3-5,

22) **ścieżki rowerowe**, o których mowa w § 16 ust. 7,

23) **granica zewnętrznej strefy oddziaływania autostrady na środowisko**, o której mowa w § 16 ust. 10,

24) **symbole terenów** służące lokalizacji ustaleń niniejszej uchwały na rysunku planu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny (np. treść podkładu mapowego) i nie są ustaleniami planu.

3. Przedmiot planu, zgodnie z Uchwałą Nr XXX/131/01 Rady Gminy Wądroże Wielkie z dnia 28 czerwca 2001 r. i jej zmianą Nr XXXIV/163/01 z dnia 29 października 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach Postolice, Gądków, Jenków, Bielany i Budziszów Wielki, obejmuje:

1) przeznaczenie terenów, zasady zagospodarowania oraz linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

3) zasady oraz warunki podziału działek,

4) zasady oraz warunki zagospodarowania przestrzennego terenów, w tym zakaz zabudowy wynikający z ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi,

5) granice obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej

zabudowy,

6) granice i zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie,

7) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linia zabudowy.

§ 3.

Ustalenia w zakresie podziału nieruchomości.

1. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 3 i § 19, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wydzielanie także innych (niż określono w ust. 1), nowych granic nieruchomości przy uwzględnieniu następujących zasad:

1) nowy układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę w zakresie infrastruktury technicznej oraz dostęp do – wymienionych w § 38 ust. 1 i 2 – dróg i ulic publicznych oznaczonych symbolami „KG”, „KZ” i „KL” oraz **dróg** i **ulic dojazdowych**, nie oznaczonych na rysunku planu,

2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, **poprzez drogi** i **ulice wewnętrzne** stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości, dla których korzystanie z nich jest konieczne lub własność komunalną,

3) noworealizowane ulice wewnętrzne powinny być zbudowane w sposób umożliwiający dogodną obsługę wszystkich nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, które wymagają ich obsługi, a w przypadku ulic obsługujących więcej niż jedną nieruchomość szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 10 m,

4) minimalna powierzchnia działki, na której można zlokalizować nowy budynek mieszkalny, mieszkalny z towarzyszącą funkcją gospodarczą (usługową lub produkcyjną) wynosi na terenach oznaczonych symbolami:

a) "MN" - 700 m^2,

b) "MP" - 1200 m^2

5) wymiary określone w pkt 4 dotyczą także minimalnej powierzchni działki z istniejącym budynkiem mieszkalnym, mieszkalnym z funkcją gospodarczą lub letniskowym, w przypadku dokonywania nowego podziału działki na inne cele niż związane z wydzielaniem terenów dla dróg i ulic publicznych lub dla elementów infrastruktury technicznej,

6) w przypadku lokalizacji nowych budynków jednorodzinnych (w rozumieniu przepisów podatkowych), w których przewidywane jest więcej niż jedno mieszkanie, lub przebudowy istniejących, polegającej na zwiększeniu liczby mieszkań, ustala się, że minimalna powierzchnia działki przypadająca na jedno mieszkanie wynosi 50% powierzchni terenu określonej w pkt 4 dla lokalizacji budynku, na wyróżnionych w tym zapisie jednostkach,

7) minimalna szerokość frontu działki dla lokalizacji wolnostojącego budynku mieszkalnego od strony ulicy publicznej lub wewnętrznej, która ma go obsługiwać, nie może być mniejsza niż 16 m,

8) możliwe będzie zagospodarowanie terenu zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, prawem powszechnym oraz innymi przepisami miejscowymi.

§ 4.

Granica obszaru i terenu górniczego.

1. W granicy obszaru górniczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 13, przedsiębiorca – będący posiadaczem ważnej koncesji, określonej w przepisach w zakresie prawa górniczego – ma prawo do wydobycia kopalin.

2. Maksymalny zasięg obszaru, na którym można prowadzić wydobycie kopalin – po uzyskaniu decyzji wymaganych przepisami w zakresie prawa górniczego – określa granica terenu oznaczonego symbolem „PE”.

3. Dopuszcza się wykroczenie zasięgu wpływów prowadzonej działalności górniczej poza granice terenów oznaczonych symbolem „PE”, ale tylko do granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt

12.

4. W zagospodarowaniu terenów leżących w zasięgu granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 12 należy uwzględniać możliwość wystąpienia negatywnych skutków prowadzonej eksploatacji.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

§ 5.

1. **W zasięgu strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej**, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 4, należy:

1) zachować historyczny układ przestrzenny, tzn.: rozplanowanie historycznych dróg, przebieg historycznych linii zabudowy i historycznych kompozycji zieleni,

2) poddać konserwacji lub rewaloryzacji istniejące elementy historycznego układu przestrzennego o walorach zabytkowych, w tym nawierzchnie dróg i placów, ogrodzenia, balustrady, mostki, obiekty małej architektury,

3) eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają założenie historyczne, m.in. komórki i garaże, a także usuwać inne szpecące obiekty,

4) przy projektowaniu i realizacji nowej zabudowy stosować - w formie zewnętrznej - rozwiązania imitujące zabytkowe budynki usytuowane w pobliżu; dotyczy to w szczególności wysokości budynków; lokalizacja tych budynków powinna być realizowana zgodnie z historycznymi zasadami, właściwymi dla danego układu przestrzennego,

5) dachy nowych budynków powinny być symetryczne, o stromiźnie i kształcie - jednakowych w granicach nieruchomości - nawiązujących do dachów zabytkowych obiektów w sąsiedztwie, przy czym stromizna dachów powinna mieścić się w przedziale 30^o - 50^o; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób, jeżeli nie będzie to kolidowało z charakterem historycznego otoczenia,

6) stosowane na zewnątrz budynków materiały i ich kolory winny nawiązywać do historycznych rozwiązań; dotyczy to także ogrodzeń, elementów małej architektury, nawierzchni ulic, chodników i placów itp.,

7) uzyskać zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszystkie zmiany zagospodarowania i sposobu użytkowania, remonty, roboty ziemne o charakterze budowlanym, oraz dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych.

2. **W zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej**, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 5, należy:

1) zachować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim linie zabudowy,

2) adaptować - do nowych potrzeb - zachowane obiekty o walorach zabytkowych,

3) forma zewnętrzna nowej zabudowy powinna nawiązywać do architektury budynków w sąsiedztwie, które zostały wzniesione przed 1945 rokiem,

4) wysokość nowej zabudowy powinna nawiązywać do wysokości budynków w sąsiedztwie, przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały,

5) uzgadniać z odpowiednimi organami Służby Ochrony Zabytków realizację nowych budynków, a także zmiany przebiegu oraz nawierzchni ulic i dróg,

6) uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków na podjęcie prac ziemnych o charakterze budowlanym.

3. **W zasięgu strefy "K" ochrony krajobrazu**, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 6, należy:

1) skala - w tym wysokość - nowej zabudowy nie może być konkurencyjna w stosunku do historycznej zabudowy w danej miejscowości,

2) forma nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji.

4. **W zasięgu strefy "OW" obserwacji archeologicznej**, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 7,

inwestor jest zobowiązany na wszelkie prace ziemne uzyskać zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków i zapewnić nadzór archeologiczny.

§ 6.

Na obszarze objętym planem, w obrębie Budziszów Wielki, znajdują się następujące **obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków**. Ich lokalizacja na rysunku planu została określona numerem właściwego rejestru:

1) kościół parafialny p.w. Dobrego Pasterza; nr rejestru 668/L, decyzja z dnia: 25.07.1984,
2) cmentarz przykościelny; nr rejestru 911/L, decyzja z dnia:16.02.1990,
3) cmentarz parafialny; nr rejestru 910/L, decyzja z dnia:16.02.1990,
4) dwór; nr rejestru 24/L, decyzja z dnia: 24.04.1951.

§ 7.

Na obszarze objętym planem znajdują się następujące **obiekty znajdujące się w ewidencji dóbr kultury nie wpisane do rejestru zabytków**:

1. W obrębie Bielany:
   a) dom mieszkalny nr 1- lata 80-te XIX w.,
   b) dom mieszkalny nr 5 - lata 80-te XIX w.,
   c) budynek gospodarczy - stodoła nr 5 - lata 80-te XIX w.,
   d) stajnia, obecnie RSP nr 10 - połowa XIX w.,
   e) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 11:
      a)dom mieszkalny - lata 80-te XIX w.,
      b)budynek gospodarczy - lata 80-te XIX w.,
      c)obora - połowa XIX, XX w.,
      d)świniarnia - l-sza połowa XIX w., 2-ga połowa XIX w.

2. W obrębie Budziszów Wielki:
1) oficyna mieszkalna przy pałacu - koniec XIX w.,
2) oficyna mieszkalna I przy pałacu - 2-ga połowa XIX w.,
3) oficyna mieszkalna II przy pałacu - 2-ga połowa XIX w.,
4) dom mieszkalny nr 2 - koniec XIX w.,
5) dom mieszkalno-gospodarczy nr 22 - XIX/XX w.,
6) dom mieszkalny nr 25 - 3-cia ćwiartka XIX w.,
7) dom mieszkalny nr 29 - lata 80-te XIX w.,
8) dom mieszkalny nr 40 - początek XIX w.,
9) stodoła (na przeciw nr 46) - koniec XIX w.,
10) dom mieszkalny nr 49 - koniec XIX w.,
11) dom mieszkalny nr 60 - lata 80-te XIX w.,
12) dom mieszkalny nr 63 - 2-ga połowa XIX w.,
13) zagroda nr 64:
    a) dom mieszkalny - 1837 r.,
    b) budynek gospodarczy I - koniec XIX w.,
    c) budynek gospodarczy II - około 1834 r.,
    d) stodoła I - 1834 r.,
    e) stodoła II - około połowy XIX w.,
14) dom mieszkalny nr 69 - lata 80-te XIX w.

§ 8.

Na obszarze objętym planem znajdują się następujące **stanowiska archeologiczne**. Na rysunku planu pokazano ich lokalizację, podając przy oznaczeniu graficznym numer stanowiska:

1. W obrębie Bielany:
1) osada (epoka brązu – halsztat); nr 1/69 (obszar AZP 80-22),
2) ślad osadnictwa (późne średniowiecze); nr 2/70 (obszar AZP 80-22).

2. W obrębie Budziszów Wielki:
1) znalezisko luźne (okres wpływów rzymskich); nr 1/61 (obszar AZP 80-22),
2) osada (epoka brązu); nr 2/60 (obszar AZP 80-22),
3) osada (okres wpływów rzymskich); nr 3/62 (obszar AZP 80-22),
4) znalezisko luźne (epoka kamienia); nr 4/2 (obszar AZP 80-23),
5) cmentarzysko (epoka brązu – halsztat); nr 5/71 (obszar AZP 80-23) – brak lokalizacji,
6) cmentarzysko (okres wpływów rzymskich); nr 6/72 (obszar AZP 80-23) – brak lokalizacji,
7) osada (wczesne średniowiecze); nr 7/73 (obszar AZP 80-23) – brak lokalizacji,
8) ślad osadnictwa (pradziejowe), osada (wczesne średniowiecze); nr 8/3 (obszar AZP 80-23),
9) osada (okres wpływów rzymskich); nr 9/4 (obszar AZP 80-23),
10) ślad osadnictwa (pradziejowe), osada (czasy nowożytne); nr 10/5 (obszar AZP 80-23),
11) osada (epoka brązu – halsztat), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze); nr 11/6 (obszar AZP 80-23),
12) osada (epoka brązu – halsztat), osada (wczesne średniowiecze); nr 1/12 (obszar AZP 80-23),
13) osada (epoka brązu – halsztat), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze); nr 13/8 (obszar AZP 80-23),
14) osada (epoka brązu – halsztat), ślad osadnictwa (późne średniowiecze); nr 14/9 (obszar AZP 80-23),
15) ślad osadnictwa (pradziejowe), ślad osadnictwa (średniowiecze); nr 15/10 (obszar AZP 80-23),
16) osada (epoka brązu – halsztat); nr 16/11 (obszar AZP 80-23),
17) ślad osadnictwa (pradziejowe), osada (epoka brązu – halsztat), ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze); nr 17/55 (obszar AZP 80-23),
18) osada (halsztat); nr 18/56 (obszar AZP 80-23),
19) osada (halsztat); nr 19/57 (obszar AZP 80-23),
20) luźne (epoka kamienia), osada (epoka brązu – halsztat), nieokreślone (XV-XVI w.); nr 3/58 (obszar AZP 80-23),
21) ślad osadnictwa (pradziejowe); nr 14/59 (obszar AZP 80-23),
22) osada (kultura łużycka i pradzieje); nr 20/105 (obszar AZP 80-22).

3. W obrębie Gądków:
1) cmentarzysko (epoka brązu), ślad osadnictwa (późne średniowiecze); nr 1/58 (obszar AZP 80-22),
2) osada (okres wpływów rzymskich); nr 12/56 (obszar AZP 80-22),
3) osada (epoka kamienna), osada (epoka brązu – halsztat); nr 13/57 (obszar AZP 80-22),
4) osada (epoka brązu – halsztat), osada (późne średniowiecze); nr 14/59 (obszar AZP 80-22).

4. W obrębie Jenków:
1) osada (epoka brązu – halsztat), osada (wczesne średniowiecze); nr 4/74 (obszar AZP 80-22).

§ 9.

1. W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków - wymienionych w § 6 - obowiązują przepisy szczególne dotyczące ochrony dóbr kultury. Zmiana funkcji oraz wszelkie prace budowlane wymagają zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. W odniesieniu do obiektów znajdujące się w ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków - wymienionych w § 7 – zmiana funkcji oraz wszelkie prace budowlane wymagają uzgodnienia z właściwym organem Służby Ochrony Zabytków.

3. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych - wymienionych w § 8 - podjęcie prac ziemnych o charakterze budowlanym, wymaga zapewnienia przez inwestora nadzoru archeologicznego i uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W razie natrafienia, w trakcie prac ziemnych, na obiekty archeologiczne (w granicach całego obszaru planu), inwestor jest zobowiązany przerwać prace, teren zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ Służby Ochrony Zabytków, a następnie należy przystąpić do archeologicznych badań ratowniczych.

Zasady w zakresie ochrony przyrody i ochrony środowiska.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące **zasługujące na ochronę pojedyncze obiekty o walorach przyrodniczych**, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 10. Na rysunku planu pokazano ich orientacyjną lokalizację, podając przy oznaczeniu graficznym numerem punktu, pod którym zostały wymienione poniżej:

1) lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), usytuowana na zachodnim skraju lasku przy wsi Bielany (obręb Bielany),
2) dąb szypułkowy (*Ouercus robur*), usytuowany na zachodnim skraju lasku przy wsi Bielany (obręb Bielany),
3) lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), usytuowana na zachodnim skraju lasku przy wsi Bielany (obręb Bielany),
4) lipa drobnolistna dwupniowa (*Tilia cordata*), usytuowana na zachodnim skraju lasku przy wsi Bielany (obręb Bielany),
5) lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), usytuowana na południowym skraju lasku przy wsi Bielany (obręb Bielany),
6) grab pospolity (*Carpinus betulus*), usytuowany na północnym skraju lasku przy wsi Bielany (obręb Bielany),
7) dąb szypułkowy (*Ouercus robur*), usytuowany na łące przy północnym skraju lasku we wsi Bielany (obręb Bielany)
8) grab pospolity (*Carpinus betulus*), usytuowany we wsi Bielany na południowym skraju zadrzewienia o charakterze parkowym (obręb Bielany),
9) jesion wyniosły (*Fraxinus exellsior*), usytuowany przy skrzyżowaniu dróg, w części wschodniej wsi Budziszów Wielki (obręb Budziszów Wielki).

2. W zagospodarowaniu terenów, na których występują obiekty wymienione w ust. 1, należy zapewnić warunki umożliwiające ochronę tych obiektów.

§ 11.

1. Na obszarze planu występują udokumentowane złoża kopalin:
1) złoże łupka szarogłazowego „Jenków”,
2) złoże kruszywa naturalnego „Bieleny”.

2. Zasięgi tych złóż przedstawiono na rysunku planu za pomocą granic, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 11.

3. W granicach, o których mowa w ust. 2, nowe zagospodarowanie terenu nie może ograniczać możliwości pełnego i kompleksowego wykorzystania kopalin.

§ 12.

1. W zasięgu granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 14, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić występowanie zagrożenia powodzią, w szczególności nie należy lokalizować nowych budynków z funkcją mieszkalną, obiektów hodowlanych, magazynów środków chemicznych i żywności oraz innych mogących stanowić zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi w przypadku

zalania.

2. Na innych niż wymienione w ust. 1 terenach, na których może wystąpić zagrożenie powodziowe lub lokalnymi podtopieniami, należy zrezygnować z lokalizacji budynków lub stosować rozwiązania ograniczające skutki takich potencjalnych zdarzeń.

3. Należy zapewnić dostęp do cieków (rowów) i zbiorników wód powierzchniowych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych. W szczególności zakazuje się sadzenia drzew i krzewów oraz wznoszenia nowych budynków, w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi koryta cieku lub brzegu zbiornika, jeżeli nie są to budynki z nimi funkcjonalnie związane. Ponadto zakazuje się grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od górnej krawędzi koryta cieku lub brzegu zbiornika. Dopuszcza się zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych i za zgodą zarządcy rowu. W przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć (w uzgodnieniu z zarządcą tych urządzeń).

4. Wydobywany podczas konserwacji zbiorników wodnych, stawów, cieków naturalnych, kanałów i rowów melioracyjnych niezanieczyszczony urobek należy wykorzystywać do budowy i rozbudowy ziemnych urządzeń przeciwpowodziowych.

5. Na terenach innych niż leśne, wycinkę drzew innych niż owocowe ograniczyć do niezbędnego minimum, wynikającego z racjonalnego zagospodarowania terenu. Szczególną ochroną należy objąć obiekty o walorach przyrodniczych, o których mowa w § 10.

6. Wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią lub uprawami rolnymi, warzywnymi, sadowniczymi; stanowić więc powinny tzw. powierzchnie biologicznie czynne. Nie dotyczy to terenów objętych pracami górniczymi i budowlanymi.

7. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

8. Należy zrekultywować nieużytkowane wyrobiska.

9. W zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni należy stosować rozwiązania ograniczające rozprzestrzenianie się i przenikanie do wód zanieczyszczeń powierzchniowych, w tym mogących przedostać się do środowiska w wyniku niewłaściwie prowadzonej działalności rolniczej oraz w wyniku nadzwyczajnych zagrożeń środowiska powodowanych przez ruch drogowy.

10. Uciążliwość dla środowiska istniejących i planowanych obiektów różnych funkcji nie może powodować obniżenia standardów wymaganych przepisami szczególnymi dla sąsiadujących terenów, w szczególności mieszkaniowych i o innych chronionych funkcjach. Nie dotyczy obiektów, dla których przepisy o ochronie środowiska dopuszczają utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania.

11. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być sytuowane poza zasięgiem uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach o ochronie środowiska. Dopuszcza się lokalizowanie tych budynków w zasięgu takich uciążliwości tylko pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. Dotyczy to w szczególności uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach i ulicach publicznych.

12. W zasięgu granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 15, zakazuje się lokalizacji mieszkań, usług gastronomicznych oraz zakładów zajmujących się produkcją, dystrybucją lub przechowywaniem artykułów żywnościowych.

13. W zasięgu granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 16, zakazuje się lokalizowania studni indywidualnego zaopatrywania w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze.

14. W zasięgu granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 17, zakazuje się lokalizowania studni zbiorowego zaopatrywania w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

§ 13.

1. Zabudowa na obszarze objętym planem powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, z uwzględnieniem regionalnych tradycji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zasady kształtowania zabudowy określa się następująco:

1) maksymalna wysokość budynków - liczona od powierzchni gruntu przy najniżej położonym narożniku budynku (w stosunku do pierwotnej rzeźby terenu określonej na rysunku planu za pomocą poziomic) do górnego punktu dachu - nie może przekraczać wysokości:
   a) 18 m na terenach o symbolach: „P” i „PP”,
   b) 15 m na terenach o symbolach: „KS”, „PE”, „RPO” i „PR”,
   c) 12 m na terenach o symbolach: „MP”, „MN”, „RL” i „OS, ZC”,
   d) 9 m na pozostałych terenach, na których dopuszczono wznoszenie budynków.
2) zasada, o której mowa w pkt. 1, nie dotyczy kominów, masztów, anten oraz innych budowli o podobnym charakterze (obiektów budowlanych nie będących budynkami), a także obiektów sakralnych,
3) nowa zabudowa na terenach oznaczonych symbolami „MP”, „MN”, „ZP”, „RL” i „OS, ZC”, z wyjątkiem budynków bez funkcji mieszkaniowej, o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m^2, powinna być kryta stromymi, symetrycznymi dachami, o jednakowym - w granicach nieruchomości - nachyleniu połaci w przedziale od 30^o do 50^o; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni każdego z budynków w inny sposób,
4) na terenach oznaczonych symbolami „MP”, „MN”, „ZP”, „RL” i „OS, ZC” stosowane na zewnątrz budynków materiały i ich kolory winny nawiązywać do regionalnych tradycji.

3. Na terenach oznaczonych symbolami „MP” i „MN” dopuszcza się lokalizację nowych budynków w układzie zwartej zabudowy (ściany boczne budynków powinny być „ślepe” i stawiane na granicy działki); regulacja nie dotyczy sytuacji, gdy na sąsiedniej działce istnieje budynek usytuowany w odległości mniejszej niż 8 m od granicy z daną działką, który ze względu na ukształtowanie architektoniczne (np. rozmieszczenie okien) nie może być włączony do wspólnej pierzei ciągu zabudowy.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi i określa się następującą lokalizację tych linii, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6:

1) od linii rozgraniczającej pasa drogowego ulicy:
   a) oznaczonej symbolem "KG" – 10 m,
   b) oznaczonej symbolem "KZ" – 8 m,
   c) oznaczonej symbolem "KL" – 6 m,
   d) ulicy dojazdowej, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 oraz § 38 ust. 2 – 5 m.

5. Określone w ust. 4 odległości uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji budynków, wynikające z przepisów powszechnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały w tym w § 12 ust. 11 i § 16 ust. 10.

6. Dopuszcza się odstępstwa od ustaleń określonych w ust. 2 i 4, w tym lokalizację budynków

w bliższej odległości od dróg i ulic w granicach stref ochrony konserwatorskiej "A" i "B", jeżeli wynika to z uzgodnienia przez odpowiednie organy Służby Ochrony Zabytków i w zgodzie z innymi przepisami.

§ 14.

Ustala się następujące zasady lokalizacji i kształtowania formy garaży:

1. Na wszystkich terenach, na których dopuszczono możliwość lokalizacji budynków oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz innymi przepisami, można lokalizować garaże:
   1) typu podziemnego,
   2) wbudowane w budynki o innych funkcjach, zajmujące w tych budynkach nie więcej niż 20% całkowitej kubatury.

2. W strefie „A" i „B" ochrony konserwatorskiej dopuszcza się lokalizację zespołów nowych garaży:
   1) na terenach oznaczonych symbolem „MP", pod warunkiem, że:
      a) pojedyncze budynki garaży będą zawierały co najmniej 2 stanowiska dla pojazdów samochodowych,
      b) zewnętrzne ściany budynków będą wykończone tynkiem lub cegłą,
      c) budynki będą przekryte symetrycznymi stromymi dachami, zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 3
   2) na pozostałych terenach pod warunkiem, że będą spełnione wymagania określone w pkt 1, a pojedynczy budynek będzie miał nie więcej niż 10 miejsc dla samochodów.

3. Poza strefami, o których mowa w ust. 2, przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1, garaże można lokalizować na terenach o symbolach „MP" i „MN" zarówno jako wbudowane, jak i wolnostojące pod warunkiem, że elewacje budynków służące tej funkcji będą pokryte tynkiem, cegłą lub drewnem.

4. Poza strefami, o których mowa w ust. 2, przy uwzględnieniu ustaleń ust. 1, garaże można lokalizować także na innych terenach, na których w rozdziale II dopuszczono możliwość realizacji takich budynków, pod warunkiem:
   1) że będą częścią budynku nie będącego tymczasowym obiektem budowlanym, w którym na przechowywanie pojazdów samochodowych przeznaczono nie więcej niż 50% kubatury
   lub
   2) będą przewidziane, na co najmniej 2 pojazdy samochodowe, a ich elewacje będą pokryte tynkiem lub cegłą.

5. Przez garaż wbudowany w inny budynek rozumie się pomieszczenie służące przechowywaniu samochodów, które znajduje się wewnątrz innego budynku lub, co najmniej posiada z nim jedną wspólną ścianę o minimalnej długości 4 metrów lub wspólną konstrukcję dachową.

§ 15.

Określa się poniżej wymienione zasady lokalizacji następujących obiektów, w uzupełnieniu innych regulacji niniejszej uchwały oraz innych przepisów:

1. Zabrania się lokalizacji nowych obiektów, zaliczonych - w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 roku w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczególnych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179 poz. 1490) – do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji na terenach oznaczonych

symbolami „PE” i „PP”.

2. Dopuszcza się uruchomienie nowej kopalni oraz prowadzenie eksploatacji kopalin jedynie na terenach oznaczonych symbolem „PE” oraz po spełnieniu wymogów wynikających z innych przepisów prawa.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych nadawczych stacji radiowych i radiotelekomunikacyjnych, w tym dla telefonii komórkowej, tylko na terenach oznaczonych symbolami „P” i „Ł”, z następującymi zastrzeżeniami:
1) ich negatywne oddziaływanie nie może sięgać terenów oznaczonych symbolami „MU”, „MP”, „MN” i „OS, ZC”,
2) będą sytuowane w odległości nie mniejszej niż 300 m od terenów, o których mowa w pkt 1, oraz z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.

4. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji paliw tylko na terenach oznaczonych symbolami: „P”, „PP” i „KS”. Zachowuje się istniejące stacje paliw, na innych niż wskazanych powyżej terenach, do czasu ich likwidacji.

5. Nowe domy przedpogrzebowe mogą być lokalizowane tylko w granicach strefy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 14 lub na terenach oznaczonych symbolem „OS, ZC”.

6. Nowe obiekty służące produkcji rolnej mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami „MP”, „RPO” i „PR”, a budowle nie będące budynkami także na terenach oznaczonych symbolem „R”.

7. Składy, magazyny i hurtownie mogą być lokalizowane na terenach oznaczonych symbolami: „P”, „PP” i „PR”. Dopuszcza się lokalizację tego typu obiektów także na terenach oznaczonych symbolem „MP” pod warunkiem, że powierzchnia terenu zajmowana przez pojedynczy obiekt nie przekroczy 3000 m^2. Na terenach o symbolu „MN” dopuszcza się lokalizowanie jedynie niewielkich hurtowni w budynkach, przy czym powierzchnia przeznaczona na ten rodzaj działalności nie może przekroczyć 50 m^2 powierzchni użytkowej (p.u.).

8. Zakazuje się lokalizacji nowych obiektów chronionych typu szkoła, przedszkole, ośrodek zdrowia, itp. na obszarach, na których występuje zagrożenie wystąpienia ponadnormatywnej uciążliwości środowiskowej; w szczególności dotyczy to terenów o symbolach: „P”, „PP”, „KS”, „PE”, „RPO” i „PR”.

9. Lokalizacja obiektów związanych z utylizacją odpadów dopuszcza się wyłącznie na terenach, oznaczonych symbolem „PP”, położonych co najmniej 1000 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, z zastrzeżeniem § 32.

§ 16.

1. Występująca na obszarze zmiany planu zabudowa substandardowa (zdegradowana) powinna być poddana rehabilitacji lub likwidacji, przy czym w odniesieniu do obiektów zabytkowych z zastrzeżeniem §§ 5-7 i 9.

2. W granicach poszczególnych nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym planem należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady, pod warunkiem, że niezbędne miejsca postojowe - za zgodą właściciela wskazanego terenu, w granicach i zgodnie z niniejszą uchwałą - zostaną wyznaczone w odległości nie większej niż 200 m od obiektu, który mają obsługiwać. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe (parkingi) lub w zabudowie (garaże) na zasadach określonych w § 14.

3. Zjazdy z ulic powinny być organizowane w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności poprzez minimalizację kolizji ze ścieżkami spacerowymi i ciągami rowerowymi oraz z maksymalnym zachowaniem istniejących zadrzewień.

4. Organizacja zjazdu z dróg oraz ulic oznaczonych symbolami „KG" i „KZ" wymaga zgody odpowiedniego zarządcy drogi.

5. Wyklucza się możliwość organizowania zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 345 w strefie 20 m od jej węzłów i skrzyżowań.

6. Należy ograniczyć nowe zjazdy z drogi wojewódzkiej nr 345 poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej istniejących i planowanych dróg oraz ulic niższych klas.

7. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi oznaczonych w sposób - o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 22 - ścieżek rowerowych. Ponadto ścieżki rowerowe mogą być prowadzone w liniach rozgraniczających ulic i dróg oraz przez inne tereny za zgodą ich właścicieli.

8. W zagospodarowaniu obszaru objętego zmianą planu należy zapewnić możliwość budowy doraźnie przygotowywanych budowli ochronnych i studni awaryjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W niniejszej uchwale obiekty tego typu mogą być lokalizowane na wszystkich terenach, z wyjątkiem pasów dla ulic i dróg, na zasadach jak infrastruktura techniczna, o której mowa w § 17. W szczególności dla ich lokalizacji plan wskazuje tereny oznaczone symbolem „ZP". Przy lokalizacji studni awaryjnych należy uwzględnić ograniczenia wynikające z zapisów zawartych w § 12 ust. 13 i 14.

9. Obwałowania i inne urządzenia przeciwpowodziowe mogą być lokalizowane na terenach oznaczonych symbolem „W". Dopuszcza się lokalizację tego typu obiektów także na innych terenach, z wyjątkiem pasów dla ulic i dróg oraz pasa linii kolejowej, na zasadach jak infrastruktura techniczna, o której mowa w § 17.

10. W granicy, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 23, obowiązują ograniczenia wynikające z postanowienia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa uzgadniającego przebieg autostrady A-4. W zasięgu tej strefy wyróżnia się:
1) strefę 20 m od krawędzi jezdni autostrady tzw. obszar oddziaływań ekstremalnych, w który mogą znaleźć wyłącznie pasy zieleni izolacyjnej, dobrane z gatunków drzew najlepiej wytrzymujących presję zanieczyszczeń komunikacyjnych,
2) strefę 50 m od krawędzi jezdni autostrady tzw. strefę zagrożeń, w zasięgu której można lokalizować infrastrukturę techniczną związaną z autostradą, techniczne urządzenia ochrony środowiska, uprawę roślin nie przeznaczonych do spożycia przez ludzi i zwierzęta takich jak np.: rośliny nasienne, przemysłowe, szkółki drzew i krzewów. Dopuszcza się lokalizację w zasięgu tej strefy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, jedynie w przypadku spełnienia wymogów, o których mowa w § 12 ust. 11 i przy zachowaniu zgodności z pozostałymi ustaleniami niniejszej uchwały, w tym § 35 i § 36,
3) na pozostałych terenach leżących w zasięgu strefy nie powinno lokalizować się upraw warzyw i ogródków działkowych.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 17.

1. Nowo realizowane liniowe elementy infrastruktury technicznej mogą przebiegać/znajdować się w liniach rozgraniczających ulic (ogólnodostępnych publicznych oraz wewnętrznych), pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi, a w przypadku istniejących ulic, także po uzgodnieniu z organem zarządzającym ulicą, z zastrzeżeniem ust. 2-5. Jeżeli umożliwiają to istniejące warunki, w pasach ulic należy również lokalizować towarzyszące sieciom

urządzenia. Ponadto dla realizacji sieci i urządzeń, zarówno podziemnych, jak i nadziemnych, wskazuje się tereny oznaczone symbolami „P”, „PP”, „KS”, „WZ”, „NO” i „Ł”, dla których zasady zagospodarowania określono w Rozdziale II.

2. Dopuszcza się lokalizowanie wybranych nowych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym - w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W wymienionych poniżej strefach obowiązują następujące zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej sieci i urządzenia winny być lokalizowane pod ziemią lub wbudowywane w budynki o innych funkcjach; dotyczy to m.in. stacji transformatorowych,

2) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej nowe sieci powinny być prowadzone pod ziemią, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się organizowanie napowietrznych przyłączy z istniejących napowietrznych linii przesyłowych: energetycznych i telekomunikacyjnych czasowo, tj. zanim linie zostaną skablowane i ułożone pod ziemią.

4. Przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów szczególnych oraz w uzgodnieniu z odpowiednim operatorem sieci. Sposób zagospodarowania terenu powinien umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Zakazuje się sadzenia drzew i krzewów nad urządzeniami podziemnymi bez uzgodnienia z użytkownikami tych urządzeń.

6. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej, do sieci innych podmiotów lub z własnych ujęć. Na terenach zwodociągowanych, wszystkie obiekty, które wymagają zaopatrzenia w wodę, powinny być niezwłocznie podłączone do sieci wodociągowej. Sieci wodociągowe, m.in. poprzez wyposażenie w hydranty naziemne, powinny być dostosowane do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych,

2) ścieki sanitarne powinny być kierowane do sieci komunalnej lub systemem szczelnych kanałów na niekomunalną oczyszczalnię spełniającą wymagania wynikające z obowiązujących przepisów. Dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i ich systematyczny wywóz na oczyszczalnię, o której była mowa wcześniej, pod warunkiem spełnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów. Na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną, wszystkie obiekty, w których mogą powstawać ścieki sanitarne, powinny być niezwłocznie podłączone do tej kanalizacji,

3) tereny zabudowane oraz wszelkie powierzchnie utwardzone, w tym ulice, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych ("ażurowych") należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,

4) wody opadowe, o których mowa w pkt. 3, z powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi, należy oczyszczać przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji deszczowej; warunki zrzutu ścieków z kanalizacji deszczowej powinny być uzgadniane z właściwym zarządcą odbiornika ścieków,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią wysokiego, średniego, niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb,

6) zaopatrzenie w gaz płynny lub, po zbudowaniu odpowiednich instalacji, w gaz sieciowy,

7) do celów grzewczych nie dopuszcza się stosowania technologii i paliw powodujących duże zanieczyszczenie atmosfery,

8) telefonizacja - poprzez podłączenie do dostępnych systemów,

9) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi. W szczególności wszystkie nieruchomości, na terenie których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone w urządzenia służące do gromadzenia odpadów. Urządzenia te należy utrzymywać w odpowiednim stanie sanitarnym. W przypadku czasowego składowania odpadów na terenie nieruchomości, należy miejsce tego składowania zabezpieczyć przed infiltracją odcieków do gruntu.

§ 18.

Regulacje zawarte w niniejszej uchwale nie ograniczają upoważnionych organów administracji rządowej i samorządowej - na mocy odpowiednich przepisów - do wydawania przepisów i decyzji, dotyczących gospodarki przestrzennej nie zastrzeżonych do wyłącznej regulacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego; w szczególności dotyczy to tworzenia, zmiany lub likwidacji różnych form ochrony, w tym wymienionych w niniejszej uchwale.

Rozdział II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA JEDNOSTEK TERENOWYCH

§ 19.

1. Wprowadza się **podział** obszaru objętego planem **na tereny (jednostki terenowe)**, dla których w dalszej części uchwały określa się przeznaczenie i zasady zagospodarowania.

2. Terenami są również pasy dróg i ulic publicznych, o których mowa w § 37 ust. 1 i § 38 ust. 1.

3. Zewnętrzne granice terenów, o których mowa w ust. 2, są liniami rozgraniczającymi.

§ 20.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**, przeznacza się dla jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z lokalami i powierzchniami terenu przeznaczonymi dla prowadzenia nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej np. usługowej, rolniczej lub innej produkcyjnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) lokalizację zabudowy wielorodzinnej, ukształtowanej w sposób nawiązujący do zabudowy jednorodzinnej lub zagrodowej,

2) lokalizację obiektów dla prowadzenia nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej, bez zabudowy mieszkaniowej; budynki nie będące tymczasowymi obiektami budowlanymi winny być ukształtowane w sposób, o którym mowa w pkt. 1,

3) zieleń urządzoną, w tym w ogródkach przydomowych i elementy małej architektury,

4) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,

5) użytki rolne, ogrodnicze, w tym pod szkłem i folią oraz ogrody działkowe,

6) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,

7) budowę garaży, w sposób określony w § 14 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

8) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń

towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 6-8, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 40% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 21.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, przeznacza się dla zabudowy jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:
1) lokalizację zabudowy wielorodzinnej, ukształtowanej w sposób nawiązujący do zabudowy jednorodzinnej,
2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej - ukształtowanej w sposób, o którym mowa w pkt. 1 - z lokalami i powierzchniami terenu przeznaczonymi dla prowadzenia nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej, np. usługowej lub produkcyjnej,
3) lokalizację obiektów dla prowadzenia nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej, bez zabudowy mieszkaniowej; budynki nie będące tymczasowymi obiektami budowlanymi winny być ukształtowane w sposób, o którym mowa w pkt. 1,
4) zieleń urządzoną, w tym w ogródkach przydomowych i elementy małej architektury,
5) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym dla dzieci,
6) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
7) budowę garaży, w sposób określony w § 14 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,
8) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3 i 5-8, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 40% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 22.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **P** i **PP** przeznacza się dla lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 15 ust. 8, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej (przemysł i rzemiosło produkcyjne).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:
1) lokalizację usług niekomercyjnych (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 15 ust. 8),
2) zieleń urządzoną, w szczególności o charakterze izolacyjnym i osłonowym oraz elementy

małej architektury,

3) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,

4) budowę garaży, w sposób określony w § 14 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 60% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 15% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 23.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**, przeznacza się dla lokalizacji obiektów obsługi ruchu samochodowego i podróżnych, w tym także stacji paliw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) lokalizację usług hotelarskich i innych związanych z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1,

2) zieleń urządzoną oraz elementy małej architektury,

3) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,

4) budowę garaży, w sposób określony w § 14 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 60% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 30% jej powierzchni.

§ 24.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **PE**, przeznacza się dla odkrywkowej eksploatacji kopalin. Przewiduje się tu lokalizację obiektów i urządzeń związanych z pracami górniczymi oraz rekultywacją wyrobisk, a także lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną oraz elementy małej architektury,

2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,

3) budowę garaży, w sposób określony w § 14 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 15% jej powierzchni, głównie w formie zieleni izolacyjnej.

§ 25.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **RPO**, przeznacza się dla ośrodków produkcji i obsługi gospodarki rolnej, w tym zwierzęcej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się ogrody działkowe oraz uprawy rolne i ogrodnicze, w tym pod szkłem i folią.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4, dopuszcza się ponadto:
1) lokalizację obiektów dla prowadzenia innej niż rolnicza, nieuciążliwej działalności niekomercyjnej lub komercyjnej (z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 15 ust. 8), bez zabudowy mieszkaniowej,
2) zieleń urządzoną i nieurządzoną oraz elementy małej architektury,
3) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
4) budowę garaży, w sposób określony w § 14 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,
5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3-5:
1) nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu,
2) spełniać jeden z dwóch poniższych warunków:
a) być realizowane na gruntach, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia lub wyłączonych z użytkowania rolnego
lub
b) zwarty obszar na gruntach pochodzenia mineralnego (na którym miałyby być lokalizowane obiekty, o których mowa w ust. 3) nie może przekraczać:
- 0,49 ha na użytkach rolnych klasy I-III,
- 0,99 ha na użytkach rolnych klasy IV.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 15% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 26.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **PR**, przeznacza się dla obsługi gospodarki rolnej, w tym ogrodniczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się uprawy rolne, w tym ogrodnicze.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4, dopuszcza się ponadto
1) lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności gospodarczej: usługowej, z wyjątkiem obiektów chronionych, o których mowa w § 15 ust. 8, usługowo-produkcyjnej, naprawczej, a także magazynowej (w tym hurtownie i składy), wytwórczej i przetwórczej

(przemysł i rzemiosło produkcyjne),

2) zieleń urządzoną i nieurządzoną oraz elementy małej architektury,

3) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,

4) budowę garaży, w sposób określony w § 14 oraz organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,

5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 3-5:

1) nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu,

2) spełniać jeden z dwóch poniższych warunków:

a) być realizowane na gruntach, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia lub wyłączonych z użytkowania rolnego

lub

b) zwarty obszar na gruntach pochodzenia mineralnego (na którym miałyby być lokalizowane obiekty, o których mowa w ust. 3) nie może przekraczać:

- 0,49 ha na użytkach rolnych klasy I-III,
- 0,99 ha na użytkach rolnych klasy IV.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 30% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 10% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 27.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**, przeznacza się dla zieleni oraz urządzeń i obiektów parkowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów sportowych, rekreacyjnych i gastronomicznych oraz ustępów publicznych nie kolidujących z przeznaczeniem, o którym mowa w ust. 1,

2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,

3) organizowanie miejsc postojowych dla rowerów,

4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 10% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 85% jej powierzchni.

§ 28.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**, przeznacza się dla cmentarzy oraz związanych z nimi kaplic, domów przedpogrzebowych, obiektów administracyjnych, technicznych i sanitarnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:

1) zieleń urządzoną oraz elementy małej architektury,

2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic

wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych,
3) organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów,
4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 10% jej powierzchni (nie licząc grobów).

5. W przypadku zamknięcia i likwidacji, nekropolię dopuszcza się przekształcić w teren parku, o którym mowa w § 27.

§ 29.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **OS, ZC**, przeznacza się dla kościoła z towarzyszącym cmentarzem.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się:
1) lokalizację budynków obsługujących obiekt sakralny, w tym z funkcją mieszkaniową
2) zieleń urządzoną oraz elementy małej architektury
3) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych
4) organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów
5) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 3-5, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 10% jej powierzchni.

§ 30.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **WZ**, przeznacza się dla obiektów zaopatrzenia w wodę.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się pod warunkiem, że nie będzie kolizji z przeznaczeniem określonym w ust. 1:
1) zieleń urządzoną i nieurządzoną oraz elementy małej architektury
2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych
3) organizowanie - związanych z obsługą funkcji, o której mowa w ust. 1 - miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów
4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych, w granicach jednostki terenowej, nie może wynosić mniej niż 20% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni

biologicznie czynnej maksymalnie o 50% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 31.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**, przeznacza się dla obiektów gospodarki ściekowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się pod warunkiem, że nie będzie kolizji z przeznaczeniem określonym w ust. 1
1) zieleń urządzoną i nieurządzoną oraz elementy małej architektury
2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych
3) organizowanie - związanych z obsługą funkcji, o której mowa w ust. 1 - miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów
4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z gospodarką ściekową oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych, w granicach jednostki terenowej, nie może wynosić mniej niż 20% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 50% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 32.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **NU**, przeznacza się dla składowiska odpadów przewidzianego do rekultywacji w kierunku leśnym.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków, w tym tymczasowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4, dopuszcza się ponadto:
1) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych
2) organizowanie - związanych z obsługą funkcji, o której mowa w ust. 1 - miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów
3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

4. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.

5. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 90% jej powierzchni.

§ 33.

1. Teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **Ł**, przeznacza się dla nadawczych stacji radiowych i radiotelekomunikacyjnych, w tym dla telefonii komórkowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się pod warunkiem, że nie będzie kolizji z przeznaczeniem określonym w ust. 1:
1) zieleń urządzoną i nieurządzoną oraz elementy małej architektury
2) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic

wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych
3) organizowanie miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów
4) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z gospodarką ściekową oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2-4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych, w granicach jednostki terenowej, nie może wynosić mniej niż 20% jej powierzchni. Na obszarach, które nie spełniały tego warunku w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni biologicznie czynnej maksymalnie o 50% w stosunku do jej dotychczasowej powierzchni.

§ 34.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **W**, przeznacza się dla koryta rzeki Cicha Woda oraz koryta jej dopływu - cieku Janina oraz ich obwałowań.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa wodnego.

§ 35.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**, przeznacza się do prowadzenia działalności leśnej, w tym pod zalesienie.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zagospodarowanie związane z gospodarką leśną, określone w art. 3 pkt 2 ustawy o lasach z dnia 28 września 1991 r. (z późniejszymi zmianami).

§ 36.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, przeznacza się dla polowej gospodarki rolnej oraz upraw ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji budynków, w tym tymczasowych, z wyjątkiem szklarni i namiotów foliowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wprowadzanie dróg dojazdowych do gruntów rolnych, śródpolnych zadrzewień oraz stawów rybnych i innych zbiorników, służących dla potrzeb rolnictwa.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5, dopuszcza się ponadto:
1) poszerzenie ulic publicznych oraz przeprowadzenie publicznych ulic dojazdowych lub/i ulic wewnętrznych, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 2 i 3 oraz ciągów pieszych i rowerowych
2) organizowanie - związanych z obsługą funkcji, o której mowa w ust. 1 - miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych i rowerów
3) przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, w sposób określony w § 17.

5. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 4:
1) nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu
2) spełniać jeden z dwóch poniższych warunków:
a) być realizowane na gruntach, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia lub wyłączonych z użytkowania rolnego
lub

b) zwarty obszar na gruntach pochodzenia mineralnego (na którym miałyby być lokalizowane obiekty, o których mowa w ust. 4) nie może przekraczać:
- 0,49 ha na użytkach rolnych klasy I-III
- 0,99 ha na użytkach rolnych klasy IV.

6. Powierzchnia terenów biologicznie czynnych na obszarze nieruchomości (w granicach jednostki terenowej) nie może wynosić mniej niż 90% jej powierzchni.

§ 37.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **KA** rezerwuje się na budowę i modernizację autostrady, w rozumieniu przepisów o drogach publicznych i o autostradach płatnych, w tym na dwie trwale rozdzielone, jednokierunkowe jezdnie, a także na inne obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. W odniesieniu do autostrady, o której mowa w ust. 1, nie obowiązują ustalenia odnoszące się do pozostałych dróg i ulic publicznych, zawarte w § 38 ust. 1 – 4.

§ 38.

1. Tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KG, KZ** i **KL,** przeznacza się na pasy istniejących i planowanych dróg i ulic publicznych, w tym:
1) "KG" - tereny dróg i ulic głównych
2) "KZ" - tereny dróg i ulic zbiorczych
3) "KL" - tereny dróg i ulic lokalnych.

2. Niniejsza uchwała przewiduje możliwość wyznaczenia, poza wymienionymi w ust. 1 elementami publicznego układu komunikacyjnego, także nie oznaczonych na rysunku planu publicznych dróg i ulic dojazdowych.

3. Fragment drogi publicznej, sąsiadujący z terenami o symbolach „MP”, „MN”, „P”, „PP”, „KS”, „WZ”, „PE”, „RPO”, „PR”, „ZP”, „ZC”, „OS, ZC”, „WZ”, „NO” i „Ł” jest - w rozumieniu niniejszej uchwały - ulicą publiczną.

4. Określa się następujące minimalne szerokości nowobudowanych i modernizowanych pasów dróg i ulic publicznych w ich liniach rozgraniczających:
1) drogi i ulice o symbolu „KG” – 25 m
2) drogi i ulice o symbolu „KZ” – 20 m
3) drogi o symbolu „KL” – 15 m
4) ulice o symbolu „KL” sąsiadujące z terenami o symbolu „P” – 15 m
5) ulice o symbolu „KL” inne niż wymienione w pkt 4 – 12 m
6) drogi dojazdowe, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 – 15 m
7) ulice dojazdowe, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 1 – 10 m.

5. Zasady zagospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1, regulują przepisy powszechne i inne ustalenia niniejszej uchwały; w szczególności do planowanych odcinków dróg i ulic odnoszą się przepisy o pasach terenów rezerwowanych pod budowę dróg i ulic, zawarte w ustawie o drogach publicznych.

6. Na obszarze skrzyżowań dróg i ulic różnych klas obowiązują zasady zagospodarowania, jak na drodze i ulicy wyższej klasy.

Rozdział III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 39.

Na obszarze objętym planem **stawkę procentową** do określenia wymiaru jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (o jakiej mowa w art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) **ustala się w wymiarze 30%.** W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy bądź zbywalnych na jej rzecz jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie pobierana.

§ 40.

Dokonuje się zmiany przeznaczenia dotychczasowych gruntów rolnych, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, dla których w niniejszej uchwale ustalono inne przeznaczenie niż dotychczasowe.

§ 41.

Na obszarze objętym niniejszym planem, tracą moc ustalenia planów, o których mowa w § 1 ust. 3.

§ 42.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest przepisem gminnym i stanowi podstawę ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem.

§ 43.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wądroże Wielki.

§ 44.

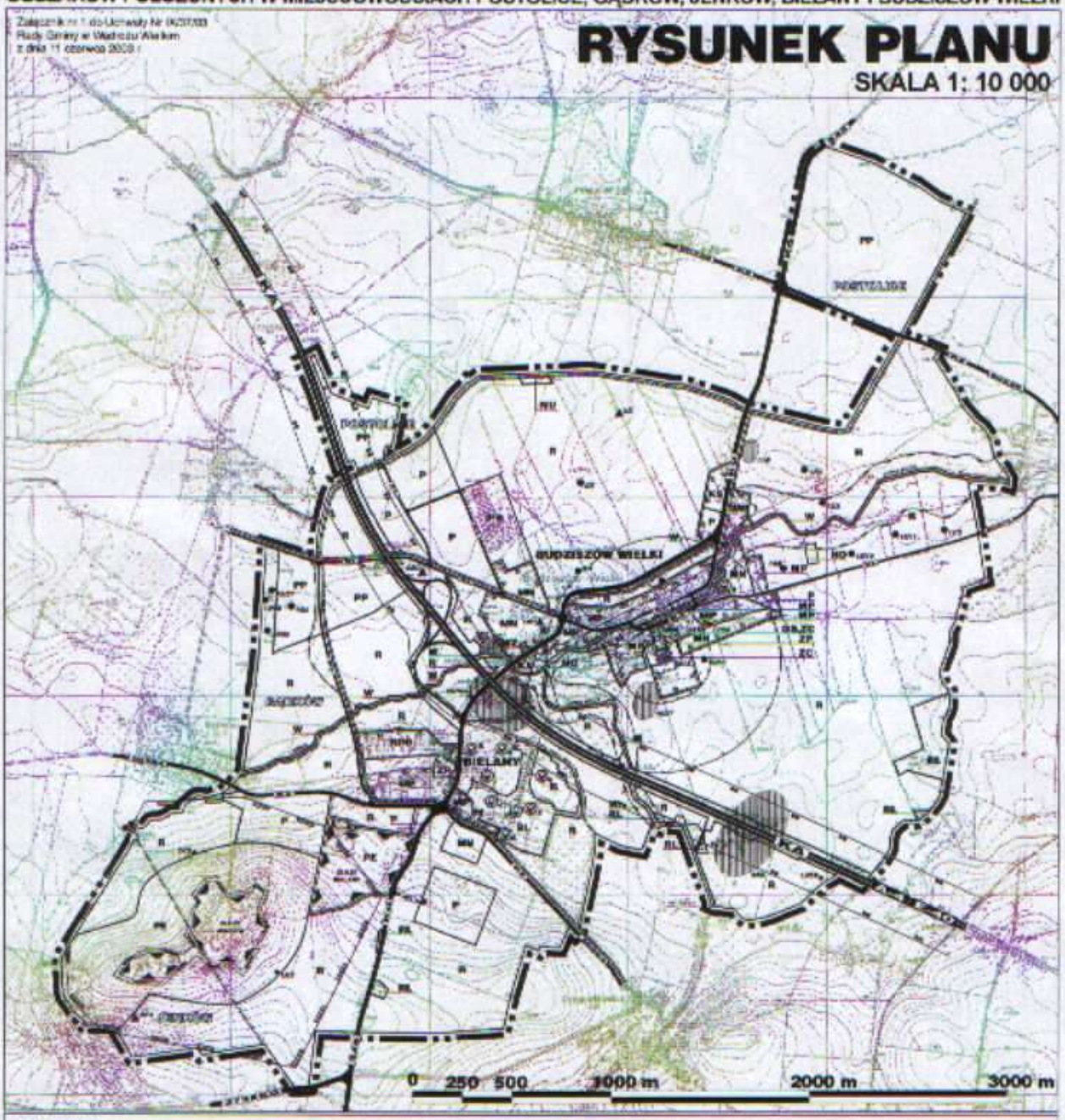
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Laska Jarosław

GMINA WĄDROŻE WIELKIE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH POSTOLICE, GĄDKÓW, JENKÓW, BIELANY I BUDZISZÓW WIELKI



LEGENDA

GRANICE FORMALNE

ŚRODOWISKO KULTUROWE

OCHRONA PRZYRODY I ŚRODOWISKA

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

INNE OZNACZENIA

GMINA WĄDROŻE WIELKIE

RYSUNEK PLANU