



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 30 sierpnia 2016 r.

Poz. 3995

Elektronicznie podpisany przez:  
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu  
Data: 2016-08-30 14:25:48



### UCHWAŁA NR XIX/121/2016 RADY GMINY KONDRATOWICE

z dnia 20 lipca 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Księginice Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778) w związku z uchwałą Nr VII/37/2015 Rady Gminy Kondratowice z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Księginice Wielkie, po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kondratowice, uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne.**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Księginice Wielkie, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmującego obszar wsi Księginice wraz z przyległymi gruntami innymi, oznaczono na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, będący integralną częścią uchwały, sporządzony na mapach zasadniczych i katastralnych w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci budynku oraz symetrii układu głównych połaci;
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg, określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędących liniami

przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu lub terenowymi urządzeniami komunikacji; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:

- schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
- balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,2 m,
- okapy i gzymsy o więcej, niż 0,8 m;

- 4) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadku ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 6) **stawka procentowa** – jednorazowa opłata ustalona w planie, określona w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **usługi podstawowe** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których charakter nie powoduje konfliktów sąsiedztwa, nie wymagające stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t oraz nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 8) **usługi ponadpodstawowe** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze usługowym, nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) **usługi publiczne** - obiekty i urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych w dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności z zakresu administracji, oświaty i wychowania, ratownictwa, porządku publicznego, łączności oraz kultury i sztuki,
- 10) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

§ 3. 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) przeznaczenie terenów - oznaczenia określające przeznaczenie terenu,
- 4) zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków,
- 5) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków,
- 6) zabytkowe cmentarze wpisane do ewidencji zabytków,
- 7) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej (A), równoznaczna z granicą strefy ścisłej ochrony zabytków archeologicznych (W),
- 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej (B) równoznaczna z granicami układu ruralistycznego,
- 9) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW),

- 10) stanowiska archeologiczne,
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Wzgórza Niemczańskie PLH020082,
- 2) pomniki przyrody,
- 3) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza.

§ 4. W planie nie ustala się granic terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków, wobec którego obowiązują przepisy odrębne – Kościół p.w. św. Jana Chrzciciela, wpisany do rej. zabytków nr rej. 371/888 decyzją z dnia 30.06.1961r.
- 2) Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytki nieruchome, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:
  - a) Dom mieszkalny nr 5,
  - b) Dom mieszkalny nr 23,
  - c) Dom mieszkalny nr 24,
  - d) Dom mieszkalny nr 25 d. zajazd,
  - e) Dom mieszkalny nr 26,
  - f) Dom mieszkalny nr 29,
  - g) Zespół budynków gospodarczych nr 36: stodoła i chlewnia,
  - h) Dom mieszkalny i budynek gospodarczy nr 40,
  - i) Obora za bud. nr 82.
- 3) Dla obiektów budowlanych, objętych ochroną konserwatorską obowiązują następujące wymogi:
  - a) zachować 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) obowiązuje stosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - e) dopuszcza się adaptację budynków do potrzeb poruszania się osób niepełnosprawnych, w tym budowę ramp, poszerzenie otworów wejściowych oraz montaż wewnętrznych elewatorów windowych,
  - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),
  - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.
- 4) Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące zabytkowe cmentarze, wobec których obowiązują przepisy odrębne, oznaczone na rysunku planu:

- a) Cmentarz poewangelicki ,
  - b) Cmentarz katolicki, poł. XIX w.
- 5) Dla zabytkowych cmentarzy obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego cmentarzy w tym historyczne ogrodzenia, bramy, rozplanowanie (czytelny układ kwater), obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
  - b) obowiązuje zachowanie, ochrona z ekspozycją i zagospodarowaniem terenów sąsiednich dwóch kaplic na cmentarzu poewangelickim,
  - c) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować w sposób zgodny z zasadami ochrony zabytków.
- 6) Wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej (A), obejmującą zespół kościelny (kościół p.w. św. Jana Chrzciciela wraz z terenem cmentarza przykościelnego w granicach ogrodzenia), wobec którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obowiązuje utrzymanie i konserwacja dotychczasowego zagospodarowania przestrzennego, w tym: budynek kościoła, historyczne ogrodzenie, obiekty sztuki sepulkralnej oraz zieleni,
  - b) wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy oraz nowych pochówków na terenie cmentarza, obszar należy zachować jako teren zieleni.
- 7) Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej (B), obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Księginice Wielkie, oznaczone na rysunku planu, wobec których obowiązują ustalenia:
- a) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
  - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem ukształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - d) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
  - e) obowiązują budynki w konstrukcji murowanej, elewacje tynkowane lub ceglane,
  - f) w zakresie kolorystyki należy stosować kolory stonowane (barwy pastelowe, o niskim nasyceniu pigmentem), harmonizujące z sąsiadującą historyczną zabudową,
  - g) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - h) zakazuje się na terenach graniczących z terenami dróg lokalizowania ogrodzeń:
    - wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki),
    - o wysokości większej niż 1,6 m,
  - i) obowiązują następujące zasady umieszczania reklam wielkopowierzchniowych:
    - zakazuje się umieszczania reklam nie związanych bezpośrednio z danym obiektem,

- kolorystyka i grafika szyldów umieszczanych na elewacjach budynków, powinna być indywidualnie dostosowana do kompozycji architektonicznej budynku,
- na obiektach zabytkowych, ujętych w rejestrze lub Gminnej Ewidencji Zabytków, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów lub tablic informacyjnych, określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy, mieszczącej się w tym obiekcie,
- dla tablic informacyjnych, umieszczanych w strefie wejściowej budynku, obowiązuje zgrupowane w pionie lub poziomie, jednakowe wymiary i jednakowe tło.

j) nowe sieci linii energetycznych lub teletechnicznych należy lokalizować jako kablowe.

8) Uwzględnia się następujące stanowiska archeologiczne:

- a) 87-27/2/51 AZP, ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona,
- b) 87-27/7/56 AZP, nieokreślona – pradzieje/ cmentarzysko – łużycka, ep. brązu V w./ ślad osadnictwa, neolit,
- c) 87-27/9/58 AZP, ślad osadnictwa – KCW?, neolit,
- d) 87-27/12/61 AZP, nieokreślona – pradzieje/ osada – średniowiecze X–XIV/ osada- przeworska, OWR faza C/ osada – przeworska, laten późny/ osada – łużycka, ep. brązu IV–V w. / ślad osadnictwa – neolit,
- e) 87-27/17/64 AZP, ślad osadnictwa, neolit,
- f) 87-27/90/45, nieokreślona – pradzieje/osada – późne średniowiecze XIII–XIV w.,
- g) 87-27/91/46, nieokreślona – pradzieje/ślad osadnictwa – przeworska, OWR, faza C/ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona/ślad osadnictwa – KPL?, neolit środkowy,
- h) 87-27/48/93 AZP, nieokreślona – pradzieje/ ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze X–XIII w./ ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona/ osada – KCWK, neolit środkowy,
- i) 87-27/51/96 AZP, ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze X–XIII w./ osada – przeworska, OWR, faza C/ osada – neolit,
- j) 87-27/58/103 AZP, osada – przeworska, OWR, faza C2/ osada – łużycka, nieokreślona,
- k) 87-27/59/104 AZP, ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze X–XIII w./ osada – łużycka, halsztat/ osada – neolit schyłkowy/ osada- KCWK, neolit środkowy/ osada – KCWR, neolit wczesny,
- l) 87-27/60/105 AZP, nieokreślona – pradzieje/ osada – łużycka, nieokreślona/ ślad osadnictwa – neolit,
- m) 87-27/62/107 AZP, nieokreślona – pradzieje/ osada – łużycka, nieokreślona/ osada- KPL neolit środkowy/ osada – KCWR, neolit wczesny,
- n) 87-27/66/111 AZP, nieokreślona – pradzieje/ ślad osadnictwa – łużycka, nieokreślona/ osada- neolit,

9) Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych (OW), obejmującą obszar planu.

10) Na terenie stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt. 8 oraz w obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych (OW), o której mowa w pkt. 9, ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) Wyznacza się strefę ścisłej ochrony zabytków archeologicznych (W), która pokrywa się swoim zasięgiem ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej (A), wobec której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie – dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy stosować przepisy odrębne.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe

**§ 6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN1 do MN16, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:

- a) usługi podstawowe,
- b) zabudowa zagrodowa na terenach oznaczonych symbolem MN5 do MN7, MN9, MN12,
- c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio i w zbliżeniu do granicy działek, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w minimalnej odległości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW i transportu rolnego KDR,
  - c) 3 m od linii rozgraniczających cieków wodnych;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN2 do MN16 należy stosować dachy:
    - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
    - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasm), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglasm,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MN1 należy stosować należy stosować dachy:
    - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
    - pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasm, w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglasm,
  - c) nachylenie połaci dachowych w przedziale 35° -45°,
  - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. c dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny;
- 4) wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:
  - a) 20 m w budynkach wolnostojących,
  - b) 24 m w budynkach bliźniaczych;
- 6) forma architektoniczna budynków gospodarczych i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 8) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,

- d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 60% na terenie oznaczonym symbolem MN10,
  - b) 35% na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN9, MN11 do MN13, MN15,
  - c) 25% na terenach oznaczonych symbolami MN14, MN16;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
- a) 1,2 na terenie oznaczonym symbolem MN10,
  - b) 0,7 na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN9, MN11 do MN13, MN15,
  - c) 0,5 na terenach oznaczonych symbolami MN14, MN16;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.04;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 20% na terenie oznaczonym symbolem MN10,
  - b) 50% na terenach oznaczonych symbolami MN1 do MN9, MN11 do MN13, MN15,
  - c) 60% na terenach oznaczonych symbolami MN14, MN16;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
- a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 14) dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej wynosi 6 m<sup>2</sup>;
- 15) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej,
    - 13 m dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 16) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 17) 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;
- 18) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

- 19) na terenach oznaczonych symbolem MN5 do MN7, MN9, MN12 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 5 DJP;
- 20) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 2 miejsca na jedno mieszkanie,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 21) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 40 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 26) 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;
- 27) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 28) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 40 kW.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 7. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW1 do MW7, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

## 2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi podstawowe wbudowane w parterach budynków mieszkalnych lub wolnostojące,
- c) usługi użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania na terenie oznaczonym symbolem MW7,
- d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW1 do MW6 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym;
- 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW i transportu rolnego KDR;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) należy stosować dachy:
    - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadałowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
    - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglonym,
  - b) nachylenie połaci dachowych w przedziale 35° -45°; dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami MW1 do MW3 na istniejących budynkach z dachem płaskim budowę dachu stromego zgodnie z lit.a lub dachu mansardowego o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-60°,
  - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny;
- 5) w zakresie wysokości zabudowy ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MW1, MW2, MW4 do MW7, wysokość budynków wielorodzinnych nie może przekraczać 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem MW3, wysokość budynku wielorodzinnego nie może przekraczać 15 m oraz czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym czwartą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - c) wysokość budynków jednorodzinnych nie może przekraczać 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem MW7, wysokość budynków usług użyteczności publicznej nie może przekraczać 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - e) wysokość budynków usługowych, garażowych, gospodarczych i innych obiektów budowlanych nie może przekraczać 8 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:
  - a) 20 m w budynkach wolnostojących na terenach oznaczonych symbolami MW1, MW2, MW4 do MW6,
  - b) 30 m w budynkach wolnostojących na terenach oznaczonych symbolami MW3, MW7,

- c) 24 m w budynkach bliźniaczych;
- 7) forma architektoniczna budynków usługowych, garażowych i gospodarczych, powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 9) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu wynosi:
  - a) 25% na terenie oznaczonym symbolem MW7,
  - b) 35% na terenie oznaczonym symbolem MW2,
  - c) 40% na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW3, MW4, MW6,
  - d) 60% na terenie oznaczonym symbolem MW5;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi:
  - a) 0,9 na terenach oznaczonych symbolem MW2, MW7,
  - b) 1,2 na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW3, MW4, MW6,
  - c) 1,5 na terenie oznaczonym symbolem MW5;
- 12) minimalna intensywność zabudowy terenu wynosi 0,1;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
  - a) 50% na terenach oznaczonych symbolem MW2, MW3, MW6, MW7,
  - b) 25% na terenach oznaczonych symbolem MW1, MW4,
  - c) 15% na terenie oznaczonym symbolem MW5;
- 14) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
    - 25 m dla zabudowy wielorodzinnej,
    - 18 m dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej i usługowej,
    - 13 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi:
    - 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy wielorodzinnej,
    - 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej jednorodzinnej,
    - 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i usługowej,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;

- 15) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 16) 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;
- 17) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 18) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie z zabudowie wielorodzinnej,
  - b) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - d) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług użyteczności publicznej,
  - e) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, c, d, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), o mocy nie przekraczającej 80 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne;
- 24) 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;
- 25) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o

wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i o mocy nie przekraczającej 80 kW.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 8. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolami MM1 do MM22, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) Podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ograniczona do istniejących budynków,
- b) usługi podstawowe wbudowane lub wolnostojące, w ilości nie większej niż 35% powierzchni zabudowy na działce;
- c) urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio i w zbliżeniu do granicy działek, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w minimalnej odległości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW i transportu rolnego KDR,
- c) 3 m od linii rozgraniczających cieków wodnych;

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadaowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglстым), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglстым,

b) nachylenie połaci dachowych w przedziale 35°-45°; dopuszcza się na istniejących budynkach z dachem płaskim budowę dachu stromego zgodnie z lit.a lub dachu mansardowego o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 35°-60°,

c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

5) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 20 m;

6) forma architektoniczna budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych powinna nawiązywać do formy budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce;

7) dopuszcza się sytuowanie silosów obudowanych w budynkach lub wolnostojących na tyłach zabudowy w miejscach nie eksponowanych o wysokości historycznej zabudowy;

8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;

- 9) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 40%;
- 11) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 1,2;
- 12) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0.04;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi:
- a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej;
- 15) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości (dla nieruchomości przeznaczanych na cele inne niż rolne):
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 16) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 17) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
- 18) 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 środowisk;
- 19) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 20) na terenie oznaczonym symbolem MM15 uwzględnia się strefę ochrony sanitarnej od terenu cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
- a) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 miejsce na jedno mieszkanie z zabudowie wielorodzinnej,
  - c) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. b, c, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 22) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się na w oparciu o przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) 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;
- 28) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 29) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 9.1. Wyznacza się tereny usług**, oznaczone na rysunku planu symbolami U1 do U3, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi podstawowe,
  - b) usługi ponadpodstawowe na terenie U1,
  - c) mieszkania towarzyszące na terenie U2;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki inwentarskie i gospodarcze na terenie U1,

- b) parkingi terenowe,
- c) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym,
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ na terenach U1, U2,
  - b) 4 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ na terenie U3,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) należy stosować dachy:
    - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadaowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
    - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglonym,
  - b) nachylenie połaci dachowych w przedziale 35° -45°; dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° -45°,
  - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
  - a) na terenach U1, U2 – 12 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenie U3 – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:
  - a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - c) odbudowę budynku,
  - d) przebudowę budynku,
  - e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
  - f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
  - a) 30% na terenach oznaczonych symbolami U1, U2,
  - b) 40% na terenie oznaczonym symbolem U3;
- 7) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi:
  - a) 0,9 na terenach oznaczonych symbolami U1, U2,
  - b) 0,8 na terenie oznaczonym symbolem U3;

- 8) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,03;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
- 10) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
- 11) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli takie oddziaływanie zostanie stwierdzone przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, na podstawie wykonanej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;
- 12) na terenie oznaczonym symbolem U1 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 40 DJP;
- 13) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) należy zapewnić następującą minimalną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych i powierzchni użytkowej usług,
  - b) 1 miejsce na każde 4 miejsca noclegowe w hotelach,
  - c) 2 miejsca na jedno mieszkanie towarzyszące,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, b, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 15) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,

- c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 19) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) 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;
- 21) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takie jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 10. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UK, dla którego obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe – usługi kultu religijnego, przeznaczone do zaspokajania potrzeb religijnych, w tym plebania i obiekty towarzyszące,
  - 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) teren znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (A) oraz w strefie ścisłej ochrony zabytków archeologicznych (W), dla których obowiązują ustalenia określone w § 5 pkt 6 i 11;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
  - 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ z oceny ich faktycznego zagospodarowania nieruchomości w granicach tych terenów wynika brak potrzeby i konieczności ich scalania i podziału;
  - 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
    - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
  - 5) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
  - 6) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
    - b) zakazuje się umieszczania reklam, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7, lit. i,
    - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;

- 7) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 9) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
    - a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
    - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
  - 11) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektu powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
  - 12) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaznikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
  - 14) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekt zaopatrywany będzie z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takie pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i mocy nie przekraczającej 100 kW.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 11. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych,** oznaczone na rysunku planu symbolem **UP1, UP2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) usługi użyteczności publicznej w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania lub inne przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji na terenie oznaczonym symbolem UP1,
  - b) usługi kultury, świetlica wiejska, szatnie, siedziba klubu sportowego na terenie oznaczonym symbolem UP2,
  - c) boiska, place gier, urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi komercyjne, służące do wykonywania funkcji biurowych, usługi sportu i rekreacji, handlu detalicznego i gastronomii; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 10% powierzchni użytkowej budynków przeznaczenia podstawowego,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD i transportu rolnego KDR;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
  - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych, gospodarczych dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglastym,
- b) na terenie oznaczonym symbolem UP1 nachylenie połaci dachowych w przedziale 35° -45°; dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° -45°,
- c) na terenie oznaczonym symbolem UP2 nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° -45°,
- d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
- a) na terenie oznaczonym symbolem UP1 – 15 m oraz trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecią kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UP2 – 9 m oraz dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;
- 5) szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć:
- a) 40 m na terenie oznaczonym symbolem UP1,
  - b) 20 m na terenie oznaczonym symbolem UP2,
- 6) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych, blaszanych;
- 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
- a) 25% na terenie oznaczonym symbolem UP1,
  - b) 40% na terenie oznaczonym symbolem UP2;
- 8) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,9;
- 9) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
- a) 50% na terenie oznaczonym symbolem UP1,
  - b) 25% na terenie oznaczonym symbolem UP2;
- 11) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 12) obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 13) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
- a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

- 14) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 15) na terenie oznaczonym symbolem UP1 uwzględnia się strefę ochrony sanitarnej od terenu cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) zakazuje się umieszczania reklam, z zastrzeżeniem § 5 pkt 7, lit. i,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 17) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych w granicach działki (wliczając miejsca do parkowania w garażach) jednak nie mniej niż:
  - a) 8 miejsc postojowych dla terenu oznaczonego symbolem UP1,
  - b) 3 miejsca postojowe dla terenu oznaczonego symbolem UP2; do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie przyulicznych miejsc postojowych na terenie KDD4;
- 18) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 17, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) 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;

- 25) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

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

- 1) podstawowe - usługi związane ze sportem i rekreacją rozumiane, jako terenowe urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak place gier i zabaw, boiska wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi publiczne w zakresie kultury, oświaty,
  - b) budynek związany z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnia, siedziba klubu sportowego, magazyn sprzętu sportowego, toalety);
  - c) parkingi terenowe,
  - d) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym;
- 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD i transportu rolnego KDR;
- 3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) należy stosować dachy:
    - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadałowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
    - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym); w budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglastym,
  - b) nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° -45°,
  - c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla elementów budynków takich, jak wykusze, przekrycia tarasów, werandy, lukarny;
- 4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m;
- 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 5%;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi 0,1;
- 7) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,006;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 80%;
- 9) określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 30m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;

- 10) obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli obowiązek wykonania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zostanie stwierdzony przez organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 12) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 13) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) dopuszcza się umieszczania reklam,
  - c) dopuszcza się tymczasowe, sezonowe (do 120 dni) plenerowe obiekty handlowo-usługowe;
- 14) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
  - a) 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników obiektu sportowego,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 15) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w pkt. 14, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 16) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich projektowanych obiektów,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) i łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 20) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,

- b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) 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;
- 22) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 13. 1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami: R1 do R27, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe - tereny gospodarki polowej, łąk i pastwisk, ogrodów, sadów,
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa zagrodowa, budowle rolnicze wraz z niezbędną infrastrukturą na terenach oznaczonych symbolami R1 do R11,
  - b) zabudowa zagrodowa, obiekty służące gospodarce rolnej jak: przechowalnie, budynki dla potrzeb przetwórstwa, magazynowe, inwentarskie, budowle rolnicze wraz z niezbędną infrastrukturą na terenach oznaczonych symbolami R12 do R18,
  - c) ciekі wodne, zadrzewienia śródpolne, drogi transportu rolnego, urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami R19 do R27 ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami R1 do R18 dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio i w zbliżeniu do granicy działek, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w minimalnej odległości, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW i transportu rolnego KDR,
  - c) 5 m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych śródlądowych,
  - d) przy lokalizacji budowli rolniczych należy stosować zasady określone w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem minimalnych odległości od istniejących budynków i budowli;
- 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami R1 do R11 należy stosować dachy:
    - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadaowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
    - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglasm), w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglasm,
    - o nachyleniu połaci w przedziale 35° -45°; dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się nachylenie połaci dachowych w przedziale 20° -45°,

- b) na terenach oznaczonych symbolami R12 do R17 należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe z długą dominującą kalenicą i symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachową w kolorach matowych: ceglastym lub szarym,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem R18 należy stosować dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub wielospadowe z długą dominującą kalenicą, symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachową w kolorach matowych: ceglastym lub szarym; dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 20 m dopuszcza się dachy płaskie kryte blachą dachową lub pokryciami membranowymi w kolorach matowych: ceglastym lub szarym;
  - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, c w zakresie nachylenia dachów dla wiat rolniczych;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
- a) 9 m dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami R1 do R11 – 12 m dla budynków gospodarczych, inwentarskich i budowli rolniczych,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami R12 do R18:
    - 14 m dla budynków gospodarczych i inwentarskich, obiektów służących gospodarce rolnej: przechowalni, budynków dla potrzeb przetwórstwa, magazynowych i budowli rolniczych z wyłączeniem silosów,
  - d) wysokość silosów na materiały sypkie nie może przekroczyć:
    - na terenach oznaczonych R12 do R17 – 20 m (część walcowa), a całkowita wysokość zamierzenia budowlanego łącznie z urządzeniami technologicznymi (pomosty, podajniki) nie może przekroczyć 23 m,
    - na terenie oznaczonym symbolem R18 – 23 m (część walcowa), a całkowita wysokość zamierzenia budowlanego łącznie z urządzeniami technologicznymi (pomosty, podajniki) nie może przekroczyć 28 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekroczyć 40 m;
- 7) przy projektowaniu zabudowy w obrębie jednej działki, obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i kolorystyki;
- 8) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych; dopuszcza się stosowanie materiałów elewacyjnych blaszanych matowych z wyłączeniem ich stosowania w budynkach mieszkalnych;
- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 20% na terenach oznaczonych symbolami R1 do R18;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,3 na terenach oznaczonych symbolami R1 do R18;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,001;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach oznaczonych symbolami R1 do R18 wynosi 50%;
- 13) dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do:
- a) 40 DJP na terenach oznaczonych symbolami R1 do R11,
  - b) 60 DJP na terenach oznaczonych symbolami R12 do R18;
- 14) przy lokalizacji budowli rolniczych obowiązuje zabezpieczenie gruntu i wód gruntowych przed przesiąkaniem zanieczyszczeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) 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;
- 16) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 17) na terenach oznaczonych symbolem R8, R17 uwzględnia się strefę ochrony sanitarnej od terenu cmentarza, dla której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych - nieużytków, spełniających warunki określone w przepisach;
- 19) wzdłuż rowów melioracyjnych zaleca się realizację biologicznej obudowy cieków w postaci zadrzewień i zakrzewień, z zachowaniem dostępności do cieków dla służb melioracyjnych;
- 20) dla zabudowy zagrodowej należy zapewnić miejsca parkingowe (wliczając miejsca parkingowe w garażach) w ilości 2 miejsca na jedno mieszkanie;
- 21) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
- 23) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 25) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) 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;
- 28) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
- 29) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 14. 1. Wyznacza się tereny obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami RU1, RU2, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

1) podstawowe:

- a) budynki, budowle rolnicze i urządzenia gospodarki rolnej,
- b) produkcja rolna i usługi związane z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
- c) zabudowa zagrodowa na terenie oznaczonym symbolem RU1;

2) uzupełniające:

- a) zabudowa zagrodowa, mieszkania towarzyszące.
- b) urządzenia towarzyszące oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:

- a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej KDZ,
- b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW i transportu rolnego KDR;

3) w zakresie kształtowania dachów ustala się:

a) należy stosować dachy:

- symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,

- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; w budynkach garażowych, gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się stosowanie materiałów dachówko podobnych w kolorze ceglastym,

b) nachylenie połaci dachowych w przedziale 35° -45°; dla budynków o rozpiętości konstrukcji przekraczającej 15 m dopuszcza się nachylenie połaci dachowych w przedziale 20° -45°,

c) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. b dla wiat rolniczych;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;

5) szerokość elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego, nie może przekroczyć 40 m;

6) przy projektowaniu zabudowy w obrębie jednej działki, obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań przestrzennych, architektonicznych, kolorystyki, jednakowe lub zbliżone spadki dachów;

7) zakazuje się stosowania materiałów elewacyjnych w postaci okładzin z tworzyw sztucznych;

8) dla istniejących budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie powierzchnie zabudowy działki, liczbę kondygnacji, wysokość, geometrię dachu, linię zabudowy, szerokość elewacji frontowej - dopuszcza się:

- a) remont w zakresie bieżącej konserwacji oraz rozbiórkę,
- b) zmianę sposobu użytkowania budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- c) odbudowę budynku,
- d) przebudowę budynku,
- e) rozbudowę budynku zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały,
- f) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych;

- 9) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 40%;
- 10) maksymalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,8;
- 11) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,001;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
- 13) na terenie oznaczonym symbolem RU2 obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 14) na terenie oznaczonym symbolem RU1 dopuszcza się prowadzenie produkcji zwierzęcej o obsadzie do 60 DJP;
- 15) na terenie oznaczonym symbolem RU2 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 18) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 3 stanowiska pracy w usługach związanych z działalnością i przetwórstwem rolniczym,
  - b) 2 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie zagrodowej,
  - c) 1 miejsce na jedno mieszkanie towarzyszące,
  - d) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 19) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych;
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych z wyłączeniem obiektów wymagających konieczności uzyskania zgody na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej lub leśnej;
- 23) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 24) 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;
  - 25) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;
  - 26) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) o mocy nie przekraczającej 100 kW.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 16. 1. Wyznacza się teren zieleni urządzonej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleni urządzona o charakterze ozdobnym;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
  - 2) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
    - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych,
    - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
  - 3) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
  - 4) dopuszcza się lokalizację i prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 17. 1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - ogrody działkowe przydomowe;
  - 2) uzupełniające:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) dopuszcza się lokalizację altan działkowych;
  - 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
  - 3) dopuszcza się lokalizację i prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 18. 1. Wyznacza się tereny cmentarzy**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC1** i **ZC2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem ZC2 cmentarz, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia służące chowaniu zmarłych, takie jak: kaplica, dom pogrzebowy, kostnica i budynek administracyjny;
    - b) na terenie oznaczonym symbolem ZC1 nieczynny cmentarz;
  - 2) uzupełniające:
    - a) zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Na terenach o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem ZC1 ustala się zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) na terenie ZC2 dopuszcza się zabudowę w układzie wolnostojącym;
  - 3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej KDD;
  - 4) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) należy stosować dachy:
      - symetryczne dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, dopuszcza się dachy czterospadaowe z długą dominującą kalenicą, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików oraz lukarn,
      - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym);
    - b) nachylenie połaci dachowych w przedziale 35° -50°; dla wieży budynku kaplicy dopuszcza się indywidualną formę ukształtowania połaci dachowych nawiązującą do zabytkowej wieży budynku kościoła w Księginicach Wielkich;
  - 5) wysokość zabudowy na terenie ZC2 nie może przekraczać 12 m, przy czym wysokość wieży kaplicy nie może przekroczyć 18 m,
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki na terenie ZC2 wynosi 5%;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki na terenie ZC2 wynosi 0,1;
  - 8) minimalna intensywność zabudowy działki na terenie ZC2 wynosi 0,005;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
    - a) 60% na terenie ZC1,
    - b) 30% na terenie ZC2;

- 10) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych,
  - c) zakazuje się tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 11) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
- 12) należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych (wliczając miejsca parkingowe w garażach):
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem ZC2 należy zapewnić niezbędną ilość miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 10 miejsc,
  - b) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, o których mowa w lit. a, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 13) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych,
  - b) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) ustala się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów zabudowy,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków) o mocy nie przekraczającej 50 kW;
  - c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 17) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy z sieci rozdzielczej, przyłączenie obiektów powinno odbywać się w oparciu o przepisy odrębne,
  - b) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych lokalizowanych w obrębie własności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) 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;
- 19) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z zasadami usuwania i utylizacji odpadów określonych w przepisach odrębnych i gminnych;

20) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło - obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych (kotłownie, ciepłownie) źródeł zaopatrzenia w ciepło, w oparciu o źródła energii cieplnej o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz o odnawialne źródła energii takich jak: energia słoneczna (panele fotowoltaiczne montowane na dachach budynków), pompy ciepła (wykorzystujące ciepło gruntu) i łącznej mocy nie przekraczającej 50 kW.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 19. 1. Wyznacza się teren lasu**, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren lasu;
- 2) uzupełniające – obiekty i urządzenia bezpośrednio związane z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania – dolesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą roślinnością i siedliskiem.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 20. 1. Wyznacza się tereny zadrzewień śródpolnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZS1** i **ZS2**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zadrzewienia śródpolne, rozumiane jako zbiorowiska roślinne, składające się z rosnących niewielkich grupach drzew i krzewów, występujące na obszarach użytków rolnych;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania – zakazuje się likwidowania zadrzewień śródpolnych.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 21. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS1** do **WS6**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe stojące lub płynące, takie jak: ciekі naturalne, rowy melioracyjne, kanały;
- 2) uzupełniające:

- a) budowle hydrotechniczne,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleń.

2. na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiając ich utrzymanie;
- 2) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 22. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga zbiorcza, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 20 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej;
  - 4) w obszarze zabudowanym obowiązuje urządzenie obustronnych chodników;
  - 5) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
  - 7) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – teren drogi uznaje się, jako teren przeznaczony do realizacji celów publicznych, dla którego obowiązuje:
    - a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
    - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
    - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
    - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
  - 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°;
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD1** do **KDD5**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe w ramach, których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) dla terenów oznaczonych KDD1, KDD3, KDD5 – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenów oznaczonych KDD2, KDD4 – 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny dróg uznaje się, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, dla których obowiązuje:

- a) obowiązuje stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - d) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 24. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych** oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW1** do **KDW11**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji wewnętrznej o parametrach jak dla dróg dojazdowych, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, takie jak: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki, chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
- a) dla terenu oznaczonego KDW5 – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenów oznaczonych KDW6, KDW11 – 8 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu oznaczonego KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW7, KDW9, KDW10 – 6 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - d) dla terenu oznaczonego KDW8 – 4,5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację jednostronnie chodników, a w szczególnych przypadkach brak wyodrębnionej jezdni i chodnika;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizacji obiektów małej architektury, zieleni, nośników reklamowych, urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku wyznaczania miejsc postojowych obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 6) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 25. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego** oznaczone na rysunku planu symbolami **KDR1** do **KDR5**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – drogi transportu rolnego, rozumiane jako pasy terenu przeznaczone do obsługi transportowej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, gospodarstw wiejskich oraz lasów;
- 2) uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi:
  - a) dla terenu oznaczonego KDR1, KDR2, KDR3, KDR5 – 10 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu oznaczonego KDR4 – 5 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
- 3) zakazuje się sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od osi drogi.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 26. 1. Wyznacza się teren ciągu pieszego** oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 6 m oraz zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się następujące wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - teren ciągu pieszego uznaje się za przestrzeń publiczną, dla której obowiązuje:
  - a) stosowanie jednolitych rozwiązań w zakresie użytych materiałów budowlanych oraz wkomponowanie zieleni ozdobnej,
  - b) wyposażenie terenu w elementy małej architektury takie jak: siedziska i ławki, latarnie, ogrodzenia, gazony,
  - c) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych,
  - d) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
  - e) obiekty, o których mowa w lit. a, b należy lokalizować w zależności od potrzeb oraz w sposób nie pogarszający warunków ruchu i widoczności;
- 4) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.

3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 27. 1. Wyznacza się tereny komunikacji kolejowej** oznaczone na rysunku planu symbolem **KK1**, **KK2**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe – teren komunikacji kolejowej wraz z niezbędną infrastrukturą i obiektami służącymi do obsługi przeznaczenia podstawowego,
- 2) uzupełniające:
  - a) turystyczna ścieżka pieszo – rowerowa wraz z zielenią i obiektami małej architektury,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) wszelkie inwestycje muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej, związane ze wstrząsami i wibracjami, iskrzeniem, zadymieniem, możliwością skażenia terenu, hałasem, promieniowaniem elektromagnetycznym;
  - 2) nasadzenia zieleni położonej w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4 m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 28. 1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami E1, E2, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki;
  - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachową w kolorach matowych: ceglastym lub szarym,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m;
  - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi:
    - a) 80% na terenie E1.
    - b) 100% na terenie E2;
  - 5) maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi 2;
  - 6) minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,07;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 5% na terenie E1; dla terenu E2 nie określa się minimalnej powierzchni biologicznie (budynek trafostacji zajmuje całą powierzchnię terenu);
  - 8) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

**§ 29. 1. Wyznacza się tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolami W1 do W3, dla których obowiązuje przeznaczenie:**

- 1) podstawowe:

- a) zbiornik przeciwpożarowy na terenach oznaczonych symbolami W1, W2,
  - b) obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę na terenie oznaczonym symbolem W3;
- 2) uzupełniające - sieci i urządzenia towarzyszące oraz zieleni.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem W3 zabudowę o należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w zakresie kształtowania dachów ustala się:
    - a) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie głównych połaci i nachyleniu w przedziale 20°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachową w kolorach matowych: ceglastym lub szarym,
    - b) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
  - 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m;
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem W3 maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 10%;
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem W3 maksymalna intensywność zabudowy terenu wynosi 0,1;
  - 6) na terenie oznaczonym symbolem W3 minimalna intensywność zabudowy działki wynosi 0,01;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi:
    - a) 70% na terenie oznaczonym symbolem W3,
    - b) 30% na terenach oznaczonych symbolami W1, W2;
  - 8) w przypadku likwidacji zbiornika przeciwpożarowego na terenach oznaczonych symbolami W1 i W2 dopuszcza się przekształcenie terenu na teren zielony z placem zabaw;
  - 9) ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna szerokość frontu działki wynosi 2 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki wynosi 4m<sup>2</sup>,
    - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 15°.
3. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%.

### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 30.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.

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

Przewodnicząca Rady Gminy w Kondratowicach:  
*M. Karakow*

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/121/2016

Rady Gminy Kondratowice

z dnia 20 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Księginice Wielkie.**

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:*

**§ 1.** Rozstrzygnięciu podlegają uwagi nieuwzględnione, zgłoszone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Księginice Wielkie, wniesione w trybie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanym dalej ustawą.

**§ 2.** W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożona została uwaga, która nie została uwzględniona, dotycząca:

- 1) W § 13 ust. 2 pkt 25 należy dopuścić lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych. (Poz. 1.1 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta);
- 2) Skablowanie lub przebudowa istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych będzie możliwa wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych Inwestorów w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci. (Poz. 1.2 na liście nieuwzględnionych uwag przez Wójta).

**§ 3.** Wójt Gminy Kondratowice, po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego, dokonał rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 17 pkt 12 ustawy, odrzucając uwagę, o której mowa w § 2 i jednocześnie skierował odrzuconą uwagę do rozpatrzenia przez Radę Gminy.

**§ 4.** Po rozpatrzeniu sprawy i zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Wójta, Rada Gminy postanawia:

- 1) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 1. W § 13 wyznaczono tereny rolnicze, na których każdorazowe wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowej) wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych możliwa jest na terenach przeznaczonych pod zabudowę.
- 2) odrzucić w całości uwagę, o której mowa w § 2. pkt 2. Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy, w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W tym pojęciu nie mieści się umocowanie do wiążącego określania w jaki sposób adresaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają się porozumiewać z administratorami mediów lub wskazywania strony postępowania obciążonej kosztami przebudowy linii elektroenergetycznej.

**§ 5.** Lista nieuwzględnionych uwag oraz wykaz uwag wraz z rozstrzygnięciem Wójta została załączona do dokumentacji formalno-prawnej planu.

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

**Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Księginice Wielkie**

| lp | Nazwisko i imię,<br>i adres<br>zgłaszającego<br>uwagę | Nr działki, której uwaga<br>dotyczy oraz treść uwagi | Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi |
|----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|

| 1  | 2                                                                                   | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu<br>pl. Powst. Śl. 20<br>53-314 Wrocław | <p>Uwaga dotyczy terenów rolniczych R (pkt1) oraz obszaru planu (pkt2).</p> <p>1.W § 13 ust. 2 pkt 25 należy dopuścić lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych.</p> <p>2.Skablowanie lub przebudowa istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych będzie możliwa wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych Inwestorów w porozumieniu z Tauron Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci.</p> | <p>W § 13 wyznaczono tereny rolnicze, na których każdorazowe wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowej) wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych możliwa jest na terenach przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199 ze zm.), w planie miejscowym określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. W tym pojęciu nie mieści się umocowanie do wiążącego określania w jaki sposób adresaci miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mają się porozumiewać z administratorami mediów lub wskazywania strony postępowania obciążonej kosztami przebudowy linii elektroenergetycznej.</p> |

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/121/2016

Rady Gminy Kondratowice

z dnia 20 lipca 2016 r.

**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**

*Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), Rada Gminy rozstrzyga, co następuje:*

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami zawartymi w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Księginice Wielkie, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej o długości ok. 718 m;
- 2) budowie sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 2309 m.

**§ 2.** 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

- 1) Środki własne gminy;
- 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) Środki pozyskane z funduszy Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- 4) Kredyty bankowe;
- 5) Emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust.1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania powierza się Wójtowi Gminy Kondratowice.