

**UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA
NR XXVIII/205/2009**

z dnia 28 sierpnia 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Chrzóstawa Mała, część południowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Czernica XXXVIII/351/06 z 26 października 2006 roku Rada Gminy Czernica, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsi Chrzóstawa Mała, część południowa**.
2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) Rysunek planu w skali 1 : 2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica,
 - 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica,
 - 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
 - 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku. Linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszienia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,
 - 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszienia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona, stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,

- 10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
 - 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
 - 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.
2. Pojęcia pozostałe należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, MU, RM, U, US, UP, P, R, ZP, WS, E, K, KDX, KDW, KDPJ, KDD, KDL,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
 - 6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
 - 7) napowietrzne linie energetyczne o napięciu 20 kV wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu.
2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.
 - 1) proponowane podziały na działki budowlane.

R o z d z i a ł I I

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
 - 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
 - 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) wydzielenia działek niemających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi,
 - c) ustalania służebności gruntowej działek niebędących drogami lub terenami przeznaczonymi planem pod drogi,
 - d) grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
 - e) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terena-

mi; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetonowych.

- 4) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:
 - 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN/1- MN/59, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1- MU/8 oraz zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: RM/1-10, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
 - 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.
 - 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu.
 - 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
 - 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami: MN/1- MN/59, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1- MU/8 oraz zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: RM/1-10.
 - 6) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Widawy”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Wyznacza się **strefę „B”** ochrony konserwatorskiej. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza też do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów.
2. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) zachowanie wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych, kompozycje zabudowy oraz kompozycje zieleni (historycznych alei),
 - 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - 4) przyznaje się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
 - 5) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - 6) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,

- 7) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - 8) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglonym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - 9) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia, jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi,
 - 10) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - 11) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - 12) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - 13) umieszczanie reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie.
3. Wyznacza się strefą ochrony konserwatorskiej „OW” dla całego obszaru objętego opracowaniem planu, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - 2) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.
4. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
- 1) Dom mieszkalny, ul. Kolejowa 8 (stary nr 4), mur., pocz. XX w.
 - 2) Dom mieszkalny, ul. Leśna 3, mur., pocz. XX w.
 - 3) Dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Leśna 2 (stare ozn.: naprzeciw nr 3), mur., po. XIX w.
 - 4) Dom mieszkalny, ul. Leśna 34 (stary nr 14), mur., pocz. XX w.
 - 5) Dom mieszkalny, ul. Leśna 25 (stary nr 21), mur., pocz. XX w.
 - 6) Dom mieszkalny, ul. Leśna 35 (stary nr 25), mur., 1910 r.
 - 7) Stodoła, ul. Leśna koło nr 31, mur., 1909 r.
 - 8) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 2, mur.-drew., pocz. XX w.
 - 9) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 8 (stary nr 6), mur., ok. 1910 r.
 - 10) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 11 (stary nr 7), mur., ok. 1910 r.
 - 11) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 38 (stary nr 14), mur., pocz. XX w.
 - 12) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 23 (stary nr 17), mur., k. XIX w.
 - 13) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 63 (stary nr 19), mur., pocz. XX w.
 - 14) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 54 (stary nr 22), mur., ok. 1900 r.
 - 15) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 23, mur., pocz. XX w.
 - 16) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 56 (stary nr 24), mur., pocz. XX w.
 - 17) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 55 (stary nr 25), mur., pocz. XX w.
 - 18) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 62 (stary nr 26), mur., k. XIX w.
 - 19) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 68 (stary nr 30), mur., pocz. XX w.
 - 20) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 73 (stary nr 37), mur., ok. 1880 r.
 - 21) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 82–84 (stary nr 40), mur., pocz. XX w.
 - 22) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 81 (stary nr 43), mur., ok. 1900 r.
 - 23) Budynek gospodarczy, stodoła, ul. Wrocławska 87 (stary nr 47), mur., pocz. XX w.
 - 24) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 96 (stary nr 48), mur., pocz. XX w.
 - 25) Biblioteka gminna, d. Dom Ludowy, ul. Wrocławska 89 (stary nr 49), mur., ok. 1890 r.
 - 26) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 99–101 (stary nr 59), mur., pocz. XX w.
5. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 5) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,

- 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym,
 - 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - 8) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
 - 9) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - 10) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.
6. Wyznacza się **stanowiska archeologiczne**, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
 - 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
 - 3) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
 - 4) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.
7. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania miejscowego planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:
- 1) wobec terenów położonych w sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów objętych wojewódzką ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia,
 - 2) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
 - 3) należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglonym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1- KDL/10,
 - 2) tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX/1 i KDX/2,
 - 3) tereny zieleni urządzonej określonej na rysunku planu symbolem ZP/1 i ZP/5,
 - 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US/1.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w pasie dróg, o których mowa w ust. 1, określa się możliwość lokalizacji wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych,
 - 2) na terenach usług sportu US/1 oraz zieleni urządzonej ZP/1- ZP/5 określa się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni.

§ 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.
2. Z uwagi na występujący na całym obszarze objętym planem wysoki poziom wód gruntowych wprowadza się zakaz podpiwniczenia budynków.
3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Z uwagi na występujący na całym obszarze objętym planem wysoki poziom wód gruntowych wprowadza się zakaz podpiwniczenia budynków,
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się obszary objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem R/1- R/3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg:
 - 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL/1- KDL/10,
 - 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD/1- KDD/17,
 - 3) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW/1- KDW/26,
 - 4) ciągów pieszo jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ/1- KDPJ/16,
 - 5) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDX/1 i KDX/2.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce na mieszkanie,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usług sportu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 5) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
 - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,
 - 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** – sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
 - 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
 - a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,

- b) przyłączanie nowych obiektów do sieci rozdzielczej odbywać się będzie w oparciu o warunki określone przez operatora sieci,
- c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
 - a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
 - c) pozostawia się przebieg istniejących tras linii elektroenergetycznych o napięciu 20 kV wraz ze strefami o szer. 13 m, w obrębie których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem E/ 1-5 lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - e) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - f) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
 - g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
 - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów.
 - a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - o komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - o innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 7) w zakresie **telekomunikacji** – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,
 - a) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej możliwa jest jedynie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R/1.

§ 12

Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13

Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,	= 20 m,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU,	= 24 m,
3) w zabudowie oznaczonej symbolem U,	= 24 m,
4) w zabudowie oznaczonej symbolem UP,	= 24 m,
5) w zabudowie oznaczonej symbolem US,	= 30 m,
6) w zabudowie oznaczonej symbolem P,	= 30 m,
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN	= 1000 m ² ,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU	= 1200 m ² ,
3) w zabudowie oznaczonej symbolem U	= 1000 m ² ,
4) w zabudowie oznaczonej symbolem UP	= 3000 m ² ,
5) w zabudowie oznaczonej symbolem US	= 3000 m ² ,
6) w zabudowie oznaczonej symbolem P	= 3000 m ² .

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14

MN/1- MN/59 – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
 - e) 3 m od granicy cieków wodnych,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki, dla istniejących podziałów dopuszcza się 40%,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1, nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

MU/1- MU/8 – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
 - e) 3 m od granicy cieków wodnych,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m², przy czym wyznaczona część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m²,
 - 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1, nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

RM/1- RM/10 – przeznaczenie podstawowe – istniejąca **zabudowa zagrodowa.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
 - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, (dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 10%),
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki, (dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%),
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 17

U/1- U/4 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
 - 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 4) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
 - 5) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
 - 6) formę przestrzenną projektowanych w obrębie terenu wyznaczonego w ramach linii rozgraniczających budynków należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej we wsi zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia budynku,
 - 7) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych wprowadza się nakaz właściwego izolowania przeciwwilgociowego ław i murów fundamentowych,
 - 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 18

US/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 200 m²,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej,
 - 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 6 m,
 - 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 19

UP/1 – przeznaczenie podstawowe – usługi pensjonatowe i hotelarskie, na wydzielonych działkach wraz z zielenią towarzyszącą.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi pensjonatowe i hotelarskie,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, tj. parter, piętro i poddasze użytkowe,
 - 3) wysokość budynku liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 4) dachy budynków jako dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogających formę dachu,

- 5) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych wprowadza się nakaz właściwego izolowania przeciwwilgociowego ław i murów fundamentowych,
 - 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - 9) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 3000 m².

§ 20

P/1-2 – przeznaczenie podstawowe – tereny działalności produkcyjnej, baz, składów, magazynów, usług.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią działalność produkcyjną, bazy, składy, magazyny oraz usługi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
 - 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele produkcyjne i usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,
 - 4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 9 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 5) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - 6) dachy budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogę klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogę klasy D,
 - c) 10 m od granic terenu zamkniętego,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 30 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m².

§ 21

ZP/1- ZP/5 – przeznaczenie podstawowe – **tereny zieleni parkowej urządzonej**, takiej jak parki, zieleńce, skwery, itp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen parkowa urządzona,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) urządzeń sportowo- rekreacyjnych,
 - d) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 2) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m.

§ 22

R/1 i R/2 – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.
2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 23

R/3 – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) urządzeń telekomunikacyjnych – stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) dróg transportu rolnego,
 - e) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem ust. 1, pkt 2.

§ 24

WS/1- WS/27 – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych i płynących, w tym rowy melioracyjne i ciek wodne.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące (cieki wodne i rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
 - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem niezaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
 - 3) wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji,
 - 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniących je przed zanieczyszczeniem.

§ 25

E/1- E/9 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – stacje transformatorowe na wydzielonych działkach.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalna wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
 - 2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym,
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.,
 - 4) dla ogrodzenia stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 26

K/1- K/4 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej** – w tym przepompownie ścieków.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia kanalizacji sanitarnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

§ 27

Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL/7**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (istniejąca droga powiatowa nr 1928D),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0–6,0 m,
 - 3) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.
3. Nowe włączenia do drogi nr 1928D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.
4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28

Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL/2 i KDL/3**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (istniejąca droga powiatowa nr 1929D),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0–6,0 m,
 - 3) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.
3. Nowe włączenia do drogi nr 1929D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.
4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29

Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL/1**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (istniejąca droga powiatowa nr 1930D),

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0–6,0 m,
 - 3) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.
3. Nowe włączenia do drogi nr 1930D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.
4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30

Teren dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/4, KDL/5, KDL/6 i KDL/10**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi lokalne klasy L,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m w przekroju drogowym, 10 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających na obszarach już ukształtowanej zabudowy),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0–6,0 m,
 - 3) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 31

Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/17**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy),
 - 2) minimalna szerokość jezdni = 5,0 m,
 - 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 32

Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/26**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8–10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy),
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.
3. Dopuszcza się zmianę układu komunikacyjnego poprzez likwidację lub przesunięcie drogi KDW/10 w ramach terenu MU/6.

§ 33

Teren ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1- KDPJ/16**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo-jedne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy),
 - 2) minimalna szerokość jezdni utwardzonej – 3,0 m,
 - 3) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdných z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 34

Teren ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX/1 i KDX/2**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 1,5 m.

§ 35

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MU, RM	15%
2. U, P	15%
3. US, UP	0,1%
4. WS, R, E, K, ZP	0,1%

R o z d z i a ł IV

Przepisy końcowe

§ 36

Traci moc uchwała Rady Gminy Czernica nr XXVI/181/2009 z dnia 15 czerwca 2009 roku.

§ 37

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 38

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

KAROL PIETRUCHA

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- ◆ Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
- ◆ Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- ◆ Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży gruntów gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- ◆ Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości

Z w/w prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	11 668 686
	Opłata adiacencka	2 498 365
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	424 206
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	1 244 515
	Sprzedaż gruntów gminnych	199 877
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	3 694 320
	Suma dochodów	+ 19 729 969
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	216 954
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej i infrastruktury technicznej	4 892 741
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0
	Spadek podatku od nieruchomości	855
	Suma kosztów	- 5 110 551
Suma kosztów i dochodów		+ 14 619 419

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała, część południowa zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje rozwój nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i działalności produkcyjnej.

Prognozowane dochody gminy z uchwalenia planu w okresie 10 lat wynoszą 19 729 969,28 zł i w pełni pokrywają koszty w wysokości - 5 110 550,66 zł. Większość dochodów wynika ze skutków pośrednich planu - czyli zrealizowania konkretnych inwestycji - a nie z tylko ze zmiany ustaleń w planie. Aby umożliwić więc uzyskanie faktycznych dochodów z niniejszego planu należy prowadzić intensywne działania marketingowe obszarów inwestycyjnych ustalonych w planie.

Stwierdzone koszty wynikają natomiast głównie z nakładów poniesionych na realizację zaprojektowanego układu komunikacyjnego wraz z rozbudową układu infrastruktury technicznej. Koszty te jednak nie przewyższają prognozowanych dochodów. Dodatkowo gmina może starać się o środki zewnętrzne na realizację zaprojektowanej infrastruktury, gdyż prognozowane dochody umożliwią wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe.

Analiza finansowa planu wykazuje, że ustalenia projektu planu są ekonomicznie uzasadnione i w perspektywie dłuższej niż okres prognozy możliwe jest uzyskanie faktycznych dochodów. W tym celu niezbędne jednak są inwestycje w infrastrukturę techniczną i promocje terenów gminy. Realizacja infrastruktury technicznej może wymagać w dofinansowania ze środków budżetowych lub zewnętrznych. Nakłady te są jednak konieczne aby umożliwić prawidłowy rozwój terenów, który w późniejszych latach będzie generował same dochody.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 11 DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHRZĄSTAWA MAŁA (CZĘŚĆ
POŁUDNIOWA)**

LP	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 3 do uchwały nr ... z dnia2009		Uwagi, wyjaśnienia
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrząstawa Mała	Pozostawienie rowu melioracyjnego w obecnym przebiegu wg zał. graf	Rów WS/25, WS/26	Rów WS/25, WS/26	Uwzględniono częściowo w zakresie rowu w drodze KDD/17	Odrzucono w części dotyczącej części rowu w drodze KDD/13	Uwzględniono w częściowo w zakresie rowu w drodze KDD/17	Odrzucono w części dotyczącej rowu w drodze KDD/13	Uwaga częściowo uwzględniona i częściowo odrzucona
3.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrząstawa Mała	Zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzekraczalną wg. załączników	część rysunku planu	MN/55, MN/53, MU/6, MN/52	Uwzględniono		Uwzględniono		
4.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrząstawa Mała	Zaniechanie ścinania na rysunku planu narożników działek na poszerzenie skrzyżowań	dz. nr 283/75, 283/55, 283/23, 283/22, 283/73, 283/76, 283/72	KDD/17, KDD/16, KDD/15, KDL/10	Uwzględniono w części dotyczącej skrzyżowania a drog KDD/15 i KDD/17	Odrzucono w pozostałej części	Uwzględniono w części dotyczącej skrzyżowania dróg KDD/15	Odrzucono w pozostałej części	Odrzucono w części pozostawionej na załączniku graficznym z uwagi na konieczność zachowania promieni skrętów, linie rozgraniczające drogi z powodów bezpieczeństwa nie

5.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Zaniechanie poszerzenia drogi KDD/17 wg załącznika	dz. 283/74	KDD/17	Uwzględniono	KDD/17	Uwzględniono	mogą się krzyżować pod kątem prostym
6.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Nieprzeprowadzanie drogi KDW/25 przez działkę nr 283/58	dz. 283/58	KDW/25	Uwzględniono			wg. załącznika
7.	27.03.09	Wiesław Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Niepodanie wysokości stawek procentowych w tekście uchwały	Tekst planu	Tekst planu		Odrzucono	Odrzucono	Radni podejmują decyzję w sprawie wysokości stawek procentowych w momencie głosowania na sesji uchwalającej plan
8.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Nieprawidłowe wysowanie drogi nr KDL/9 wg załącznika oraz zmiana szerokości drogi	KDL/9	KDL/9	Uwzględniono		Uwzględniono	Uwzględniono poprzez korektę tekstu planu i zmianę klasy drogi KDL/8 i KDL/9 na KDD i min. szerokości z 12 na 10m
9.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Sprzeciw wobec projektowanej stacji trafo E/9 w części terenu MN/55 oraz zmiana linii zabudowy	dz. 283/16	MN/55, E/9	Uwzględniono		Uwzględniono	wg. załącznika
10.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Zamiana obowiązującej linii zabudowy na nieprzeznaczalną wg załącznika	dz. 283/58	MN/52	Uwzględniono		Uwzględniono	wg. załącznika
11.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Zamiana funkcji MU na MN lub wprowadzenie zakazu zabudowy usługowej	MU/6	MU/6	Uwzględniono		Uwzględniono	wg. załącznika MU/6 na funkcje MN
12.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Korekta skrzyżowania dróg KDD/17 i KDD/16 wg załączników	Skrzyżowanie KDD/16, KDD/17	Skrzyżowanie KDD/16, KDD/17	Uwzględniono		Uwzględniono	wg. załącznika
13.	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89	Pozostawienie rowu melioracyjnego w projektowanej drodze KDL/10 wg załączników	KDL/10	KDL/10		odrzucono	odrzucono	Drogę KDL/10 zwężono do szer. 10m z 12, po 1m z obu

27	18.03.09	Kosatka Witold Ul. Polna 2 Chrzastawa Mała	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 245/8	dz. 245/8	KDW/16, KDD/7	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	parametry sąsiedniej działki budowlanej
28	16.03.09	Sylwia i Mariusz Drohobycy Ul. Leśna 35 Chrzastawa Mała	Brak zgody na drogę KDW/16 przebiegającą przez działkę nr 240	dz. 240	KDW/16	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Likwidacja drogi KDW/16 i KDD/7
29	20.03.09	Jacek Galiński Ul. Wrocławska 8 Chrzastawa Mała	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 439/1, propozycja nowego przebiegu wg. załącznika	dz. 439/1	KDD/6	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Likwidacja drogi KDD/6, wg. załącznika
30	05.03.09	Lidia Cygan Ul. Kasztanowa 17/1 55-120 Oborniki Śl.	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 245/7	dz. 245/7	KDW/16	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Likwidacja drogi KDW/16 i KDD/7
31	05.03.09	Pleżuk Matgorzata Ul. Podmiejska 12b Biała Podlaska	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 260	dz. 260	KDD/9	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Zmiana układu komunikacyjnego, likwidacja drogi KDD/9,
32	27.02.09	Jan Dereń Ul. Leśna 2 Chrzastawa Mała	Zmiana stałych planu dla działki nr 231 z funkcji U/3 na MU	dz. 231	U/3	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	
33	27.02.09	Jan Dereń Ul. Leśna 2 Chrzastawa Mała	Zmiana stałych planu dla działki nr 423 z funkcji U/2 na MU	dz. 423	U/2	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	
34	25.03.09	Kalućka Helena Ul. Leśna 5 Chrzastawa Mała	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 361 i projektowany pas zieleni	dz. 361	ZP/2, MU/5, KDD/11, KDD/12, KDX/1, MN/45	Uwzględniono	Część wo uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono likwidację drogi KDD/10, ciągu KDX/1 i terenu ZP/2, oraz zmianę przebiegu drogi KDD/12
35	12.03.09	Wójcik Franciszek Ul. Leśna 15 Chrzastawa Mała	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działkę nr 244	dz. 244	KDD/9	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Zmiana układu komunikacyjnego, likwidacja drogi KDD/7,
36	26.03.09	Nawrocki Dariusz Ul. Myska 44/3 Wrocław	Zamiana obowiązującej linii zabudowy na dz. 283/22 na nieprzekraczalną	dz. 283/22	Fragment rysunku planu	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	
37	25.03.09	Konieczko Alina Ul. Kasztanowa 29 Kłodzko	Uwzględnienie w projekcie planu wydanych 2 decyzji o warunkach zabudowy dla działek 414/1 i 414/14	dz. 414/1 i 414/14	Działki leżą poza granicą opracowani								Uwaga bezzasadna, nie dotyczy tego MPZP- wnioskowanie tereny leżą poza jego

48	27.03.09	UJ. Leśna 3 Chrzęstawa Mała	346 i 349. Zmniejszenie szerokości ścieżki pieszej KDX/2 z 6m na 3, Zmiana przeznaczenia działek nr 347 i 348 z ZP/5 na usługowe	349 oraz 347 i 348	ZP/5, KDX/2	uwzględniono	odrzucono	wo uwzględniono	odrzucono	likwidację części drogi KDW/22 i zmniejszenie ścieżki KDX/2 z 6 na 3m, Odrzucono zmianę przeznaczenia dla działek 347 i 348 z ZP/5 na U z uwagi na szerokość obu działek oraz rosnące na działkach drzewa
55	27.03.09	Maria Kosatko UJ. Leśna 12a Wrocław	1. Zmiana terenu ZP/3 na MN- rozszerzenie MN/43.	dz. 352, 353, 339,	ZP/3, MN/43, MN/ 44, ZP/5	Uwzględniono	Odrzucono	Uwzględniono	Odrzucono z uwagi na szerokość obu działek oraz rosnące istniejące na działkach drzewa- pozostawiono ZP/5	
			2. Przedłużenie ciągu pieszego KDX/2 do drogi KDD/13 i zwięźenie KDX/2 do 3m,			Uwzględniono				
			3. Zmiana terenu ZP/5 na usługi,			Uwzględniono				
			4. Przesunięcie drogi KDW/22 dla dojazdu do dz. nr 353 i 350,			Uwzględniono				
			5. Zwięźenie drogi KDW/22 do 8m,			Uwzględniono				
			6. Zmiana par. 11, pkt 5 ust. g- tylko skablowane podziemnie sieci SN,			Uwzględniono				
			7. Dla działek nr 352, 353 i 339 SUJKZP przewiduje MN			Uwzględniono				
55	27.03.09	Maria Kosatko UJ. Leśna 12a Wrocław	Wniosek o obustronne zwięźenie drogi KDL/10 z 12m na 10m	KDL/10	KDL/10	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono		
56	27.03.09	Regina Kosatko UJ. Wrocławska 86 Chrzęstawa Mała	Wniosek o obustronne zwięźenie drogi KDL/10 z 12m na 10m	KDL/10	KDL/10	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono		
57	27.03.09	Szeremet Andrzej UJ. Leśna 14 Chrzęstawa Mała	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działki nr 236/5 i 236/4, zamiast niej ewentualne sięgacze, w załączeniu podpisy mieszkańców	dz. 236/5 i 236/4	KDD/6	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Skorygowano przebieg drogi poprzez stworzenie sięgacza wg. załącznika jako KDW	
58	27.03.09	Dereń Jan UJ. Leśna 2	Brak zgody na drogę KDD/6 przebiegającą przez działkę nr 231.	dz. 231	KDD/6	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono	Wg. załącznika	

		Chrzęstawa Mała	propozycja nowego przebiegu na zat. graf.										
59	27.03.09	Głowacki Bogusław Ul. Wrocławska 54 Chrzęstawa Mała	Brak zgody na drogę KDD/6 przebiegającą przez działkę nr 230/6, propozycja nowego przebiegu na zat. graf.	dz. 230/6	KDD/6	Uwzględniono	Uwzględniono	Wg. załącznika					
60	27.03.09	Galiński Jacek Ul. Wrocławska 8 Chrzęstawa Mała	Brak zgody na drogę KDD/6 przebiegającą przez działki nr 439/1 i 229/6, propozycja nowego przebiegu na zat. graf.	dz. 439/1 i 229/6	KDD/6	Uwzględniono	Uwzględniono	Wg. załącznika					
61	27.03.09	Kalućka Helena Ul. Leśna 5 Chrzęstawa Mała	Likwidacja drogi KDD/11, Korekta przebiegu drogi KDD/12 wzdłuż działek nr 361 i 362 do drogi KDL/9, Zmiana terenu ZP/2 na MN, Likwidacja lub zwięźlenie ciągu KDX/1 Wszystko wg załącznika	dz. 361	MN/39, MN/45, ZP/2, KDX/1, KDD/11	Uwzględniono	Uwzględniono	Uwzględniono likwidację drogi KDD/11, korektę ciągu KDX/1 i terenu ZP/2 oraz zmianę przebiegu drogi KDD/12					
62	27.03.09	Joanna i Paweł Zai Ul. Słoneczna 7 Chrzęstawa Mała	1. Odcinkowa zamiana drogi KDP/9 na ciąg pieszy KDX w kształcie wg. zat. graf. 2. Pozostawienie drogi KDL/10 wraz z jej zwięźeniem z 12m do 10m wg zat. graf.	dz. 271/21, 271/21	KDL/10, KDP/9	Uwzględniono	Uwzględniono	Wg. załącznika					
64	27.03.09 (wpływ 30.03.09)	Maria Kosatko Ul. Leśna 12a Wrocław	Brak zgody na poszerzenie drogi KDL10 na odcinku od ul. Wrocławskiej do projektowanej drogi KDD/12 (na odcinku dz. nr 268/1)	dz. 268/1	KDL/10	Uwzględniono	Uwzględniono						
65	13.02.09	Cezary Nałęcki Ul. Januszowicka 11d/8 Wrocław	Nieczytelność rysunku planu w związku z brakiem odniesienia do granic własności, sugestia wykonania planu w skali 1:500	Brak podania numeru w działek	Całość rysunku planu	Uwzględniono	Uwzględniono	Projekt rysunku planu wykonano na pozyskanych z zasobu geodezyjnego podkładach mapowych zgodnych z przepisami, Podczas dyskusji publicznej przekazano szczegółowe wydruki rysunku planu					
66	13.02.09	Paweł Zai Ul. Słoneczna 7 Chrzęstawa Mała	Nieczytelność rysunku planu w związku z brakiem odniesienia do granic własności, sugestia wykonania planu w skali 1:500	Brak podania numeru w działek	Całość rysunku planu	Uwzględniono	Uwzględniono	Projekt rysunku planu wykonano na pozyskanych z zasobu geodezyjnego podkładach mapowych zgodnych z przepisami, Podczas dyskusji publicznej przekazano szczegółowe wydruki rysunku planu					