UCHWAŁA NR XXXVI-178/2014
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 28 maja 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w centralnej części miejscowości Dobroszyce

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XXXIII-176/2010 z dnia 31 marca 2010 r. Rady Gminy Dobroszyce w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w centralnej części miejscowości Dobroszyce, po stwierdzeniu, że projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce" (Uchwała Nr XXIII-105/2013 z dnia 28 lutego 2013 r.), **Rada Gminy Dobroszyce uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centralnej części miejscowości Dobroszyce, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (Uchwała Nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r.).

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w centralnej części miejscowości Dobroszyce, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobroszyce w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobroszyce o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiącą obszar, na którym może być realizowane zamierzenie inwestycyjne, do którego mają zastosowanie uregulowania zawarte w uchwale i na rysunku planu;
2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część wyróżniającą się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślającą kompozycję urbanistyczną i ułatwiającą orientację w terenie;
3) **elewacja frontowa** – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku usytuowana od strony przestrzeni publicznych, a w szczególności dróg, ciągów pieszo-jezdnych, placów;
4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią sieci lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) **kanale technologicznym** – należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy, studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczaniu lub eksploatacji urządzeń infrastruktury drogowej i technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys nadziemnych części budynku, za wyjątkiem: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni, ramp dla osób niepełnosprawnych, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, okapów oraz gzymsów, które mogą ją przekroczyć o wartości określone w rozdziale 2 planu;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, zgodnie z którą należy usytuować co najmniej 60% powierzchni elewacji frontowej budynku;

8) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;

9) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a przęsłowe elementy betonowe i żelbetowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;

10) **powierzchni zabudowy –** należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;

11) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych, publicznych obszarów zieleni i przestrzeni związanych z obiektami użyteczności publicznej;

12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;

13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

14) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;

15) **szyldach** – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

16) **tablicach informacyjnych** – należy przez to elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

17) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

18) **terenie zieleni** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;

19) **uciążliwościdla środowiska –** należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

20) **wysokościzabudowy** – należy przez to rozumieć odległość mierzoną od poziomu terenu do górnej powierzchni najwyżej położonego punktu dachu budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 3. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**;

2) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;

3) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;

4) Tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U, 5M/U, 6M/U, 7M/U**;

5) Teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/M**;

6) Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**;

7) Teren zabudowy usług oświaty oznaczony na rysunku symbolem **UO**;

8) Teren zabudowy usług publicznych oznaczony na rysunku symbolem **UP**;

9) Teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony na rysunku symbolem **UKr**;

10) Teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;

11) Teren zabudowy usług publicznych i zieleni urządzonej oznaczony na rysunku symbolem **UP/ZP**;

12) Teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

13) Teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;

14) Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL**;

15) Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD**;

16) Tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP**;

17) Tereny placu publicznego oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KP i 2KP.**

18) Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;

19) Tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Kp i 2Kp**;

~~20) Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.~~

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

2) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy:

   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,50 m,

   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,

   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

   d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji

3) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych wyłącznie na działkach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, usługowymi lub mieszkalno – usługowymi z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami UP/ZP, Ukr, 13MN, MW dla których dopuszcza się jedynie działania odtworzeniowe w zakresie przedmiotowych budynków;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych odsuniętych od obowiązujących linii zabudowy w głąb działki;

5) dla zabudowy wolnostojącej, jeżeli szerokość działki wynosi mniej niż 16 m, dopuszczenie sytuowania budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi:

6) na terenach **US** i **UO** dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;

7) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:

   a) wolnostojących reklam,

   b) tymczasowych obiektów budowlanych - nie dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M/U**,

   c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,

   d) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) że, część obszaru objętego planem znajduje się w wojewódzkim rejestrze zabytków z terenu WUOZ we Wrocławiu - 354/A/04 z dn.16.09.04, zgodnie z rysunkiem planu;

2) że, cały obszar objęty planem znajduje się w całości w strefie ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych;

3) w celu zabezpieczenia właściwego eksponowania zabudowy centralnej części miejscowości Dobroszyce od strony południowo – wschodniej ustala się zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, strefę **„K”** ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach, której obowiązują następujące ustalenia:

   a) przy inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, nadbudową, przebudową obiektów istniejących i zmianą zagospodarowania terenów obowiązuje, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UP/ZP, Ukr, 13MN, MW** :

      - wymóg dostosowania do lokalnej zabudowy historycznej oraz kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali, bryły, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, wysokości, zastosowanych materiałów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia,

      - zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy, w związku z czym należy wykluczyć możliwość realizacji inwestycji ~~dużych, wielkoobszarowych, jak również tych,~~ które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,

   b) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję panoramy centralnej części miejscowości i obiektów zabytkowych, winny być poddane odpowiedniej przebudowie,

   c) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historyczną wsią. W przypadku wprowadzania elementów nowych winny one podnosi estetyczne wartości terenu i podkreślać związek przestrzenny z historycznym założeniem ruralistycznym,

d) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych oraz usługowych:

- wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- dachy budynków należy wznosić jako strome, symetryczne, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
- kąt nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,
- dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych,

e) w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzy spójną kompozycję z istniejącą częścią, przy zachowaniu ładu przestrzennego i zasad ochrony historycznego krajobrazu kulturowego,

f) należy zaplanować jednolitą koncepcję przestrzenną w zakresie lokalizacji obiektów, ukształtowania dachu: jednakowe spadki połaci dachu dla wszystkich budynków na działce,

g) obowiązuje zakaz:

- stosowania jaskrawej kolorystyki – kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej miejscowości,
- stosowania tworzyw sztucznych jako materiały okładzinowe,
- prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- rozbudowy obiektów dysharmonizujących,
- lokalizowania dominant przestrzennych i konstrukcji wieżowych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji elektronicznej,
- umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze,

h) ponadto należy:

- wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości i kompozycję zieleni
- przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury przestrzennej;

4) w celu zabezpieczenia właściwej ochrony założenia miejskiego części miejscowości Dobroszyce od strony północno – zachodniej ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony konserwatorskiej **„A”**, w granicach, której obowiązują następujące ustalenia:

a) przy inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, nadbudową, przebudową obiektów istniejących i zmianą zagospodarowania terenów obowiązuje:

- wymóg dostosowania do lokalnej zabudowy historycznej oraz kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali, bryły, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, wysokości, zastosowanych materiałów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia,
- nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,

- zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy, w związku z czym należy wykluczyć możliwość realizacji inwestycji ~~dużych, wielkoobszarowych, jak również tych,~~ które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,

b) ustala się następujące wymagania w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych oraz usługowych:

- wysokość zabudowy i kąty nachylenia połaci dachowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
- dachy budynków należy wznosić jako strome, symetryczne, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym,
- zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, dopuszcza się doświetlenie poddaszy za pomocą lukarn lub okien połaciowych;

5) na terenie Zespołu Kościelnego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1337/629/W ustala się:

a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,

b) nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu,

c) rewaloryzację elementów historycznego układu Zespołu Kościelnego, a w szczególności zespołu budowlanego, ogrodzeń i terenów zieleni,

d) nakaz prowadzenia wszelkich zamierzeń inwestycyjnych na terenie zespołu i jego poszczególnych elementach zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

7) wszelkie oddziaływania na środowisko wynikające z realizacji ustaleń planu nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;

9) zakaz dokonywania zmian w ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji będącej przedmiotem i zakresem ustaleń planu;

10) zagospodarowanie mas ziemnych powstającymi w związku z realizacją ustaleń planu w granicach własnej posesji lub ich wywóz ~~na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne~~ zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) nakaz stosowania zabezpieczeń i szczelnych nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego i odprowadzenia ścieków z tych nawierzchni do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu do standardów wymaganych przepisami odrębnymi;

~~12) zakaz stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;~~

13) nakaz gromadzenia i segregacji odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia na obszarze dróg publicznych, ciągów pieszo - jezdnych oraz terenach **1KP** i **2KP**;

15) wskazuje się, że tereny **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) wskazuje się, że teren **MW** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

17) wskazuje się, że tereny **1M/U, 2M/U, 3M/U, 4M/U, 5M/U, 6M/U, 7M/U** należą do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

18) wskazuje się, że teren **MN/U** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

19) wskazuje się, że teren **UO** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

20) wskazuje się, że teren **US** należy do terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

21) w przypadku lokalizacji usług przedszkolnych na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, ustala się nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

21) nakaz zastosowania przegród przeciwhałasowych – sztucznych ekranów akustycznych lub nasypów ziemnych w miejscach, w których następuje przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązujących na terenach sąsiednich, o ile nie będą one wpływały negatywnie na zachowanie zabytkowych wartości historycznego centrum miejscowości oraz zespołu dawnego sierocińca;

22) do wytworzenia energii dla celów grzewczych nakaz stosowania paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji;

23) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się:

1) Na całym obszarze objętym planem - zgodnie z załącznikiem graficznym, ustala się ze względu na jego lokalizację w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego (miejscowość o metryce średniowiecznej i nowożytnej oraz tereny zachowanych reliktów dawnego osadnictwa przewidziane pod zainwestowanie) strefę ochrony zabytków archeologicznych. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych;

2) wymóg przeprowadzania badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi w obrębie strefy, o której mowa § 6 w pkt 1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) ochronę dla obiektów i obszarów ujętych w rejestrze zabytków;

a) miejscowość wraz z archeologicznymi nawarstwieniami - 354/A/04 z dn.16.09.04,

b) zespół dawnego sierocińca z kościołem - A/1337/629/W z dn. 31.01.90:

- kościół par. św. Jadwigi - A/1337/629/W z dn. 31.01.90,

- sierociniec, ob. Centrum Osób Niepełnosprawnych - A/1337/629/W z dn. 31.01.90,

- duszpasterstwo (plebania) - A/1337/629/W z dn. 31.01.90,

- dom mieszkalno – gospodarczy - A/1337/629/W z dn. 31.01.90,

- budynek gospodarczy - warsztat + transformator - A/1337/629/W z dn. 31.01.90,

- ogrodzenie i bramki - A/1337/629/W z dn. 31.01.90;

4) ochronę dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

a) dom mieszkalny - ul. 11 Listopada 3,

b) dom mieszkalny - ul. 11 Listopada 8,

c) dom mieszkalny - ul. 11 Listopada 9,

d) dom mieszkalny - ul. 11 Listopada 11,

e) dom mieszkalny - ul. 11 Listopada 13,

f) dom mieszkalny - ul. 11 Listopada 17,

g) dom mieszkalny - ul. 11 Listopada 24,

h) dom mieszkalny - ul. 3-go Maja 5,

i) dom mieszkalny - ul. 3-go Maja 7,

j) dom mieszkalny – Rynek 1,

k) dom mieszkalny – Rynek 11,

l) dom mieszkalny – Rynek 12,

m) dom mieszkalny – Rynek 15,

n) dom mieszkalny – Rynek 21,

o) dom mieszkalny – ul. Wesoła 1 Rynek,

p) dom mieszkalny – ul. Wesoła 7;

5) Dla miejscowości wraz z archeologicznymi nawarstwieniami, ujętej w rejestrze zabytków

- 354/A/04 z dn. 16.09.04 ustala się:

a) w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:

- dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy,

- dachy budynków należy wznosić zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,

- zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy,

- poddasza mogą by doświetlone za pomocą lukarn lub okien połaciowych,

b) w zakresie zmian form własności, podziałów nieruchomości, zmian funkcji oraz przebudowy, rozbudowy i remontów wszystkich obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) w granicach znajdujących się na obszarze planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, dla nowoodkrywanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej w granicach stanowisk archeologicznych

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) oświetlenie terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia;

2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej sposób zagospodarowania zgodny z niniejszym planem oraz z przepisami odrębnymi.

§ 9. Na **terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację:

~~a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce,~~

~~b) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,~~

c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

d) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 25 %,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 5%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,

d) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równolegle do ciągów komunikacyjnych,

4) zasady i warunki zabudowy:

a) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

b) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

c) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

d) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,

e) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo- gospodarczego lub garażowego– do 60 m2,

g) dachy skośne symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 38° do 45°,

h) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

i) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

j) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

k) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego.

§ 10. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **13MN,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) zakaz nowej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

c) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 55 %,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 5%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki,

d) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) nakaz zachowania istniejącej lokalizacji zabudowy,

5) zasady i warunki zabudowy:

a) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- nakaz zachowania istniejącej formy dachu,

- nakaz zachowania istniejącej liczby kondygnacji i wysokości budynków,

c) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

d) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie.

§ 11. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne: tereny zieleni;

2) zakaz nowej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych na każdej kondygnacji nadziemnej w budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

d) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 35%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy –5%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki,

d) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) nakaz zachowania istniejącej lokalizacji zabudowy,

f) minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z § 34 pkt 11;

5) zasady i warunki zabudowy:

a) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

b) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- nakaz zachowania istniejącej formy dachu,

- nakaz zachowania istniejącej liczby kondygnacji i wysokości budynków,

c) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

d) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie.

§ 12. Na terenachzabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ~~**2M/U**~~**, 3M/U, 4M/U, 5M/U,** ~~**6M/U, 7M/U;**~~

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację:

~~a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce,~~

~~b) jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na działce,~~

~~c) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,~~

d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 50%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki, a dla działki o nr ewidencyjnym 840/1 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 0,1% powierzchni działki;

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równolegle do ciągów komunikacyjnych,

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych:

- dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

c) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,

d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym albo jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy,

e) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,

f) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego– do 50 m2,

h) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,

i) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

j) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

k) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

l) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

§ 13. Na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1M/U**;

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację:

~~a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce,~~

~~b) jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego na działce,~~

~~c) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,~~

d) w wyznaczonej strefie targowiska tymczasowych obiektów budowlanych - usługowych i kontenerów sanitarnych,

e) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 60%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 5%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki,

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków i obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla tymczasowych obiektów budowlanych - usługowych zgodnie z § 35, ustala się, iż obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,

g) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równolegle do ciągów komunikacyjnych, nie dotyczy tymczasowych obiektów budowlanych - usługowych;

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych:

- dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

c) wysokość zabudowy tymczasowych obiektów budowlanych – usługowych – dopuszcza się nie więcej niż: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 8,0 m,

d) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,

e) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym albo jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy,

f) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,

g) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego– do 50 m2,

i) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 ,

j) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

k) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

l) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

m) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

~~§ 14. Na terenie zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej,~~ ~~oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/M** ustala się:~~

~~1) przeznaczenie terenu:~~

~~a) podstawowe: zabudowa usługowa,~~

~~b) dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca albo bliźniacza, zabudowa usług administracji publicznej;~~

2) dopuszcza się lokalizację:

a) jednego budynku usługowego na działce,

b) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce,

c) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,

d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 50%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równolegle do ciągów komunikacyjnych,

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych:

- dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

c) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,

d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno - usługowym lub usługowym albo jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy,

e) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,

f) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego– do 50 m2,

h) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45,

i) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

j) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

k) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

~~l) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego lub mieszkalnego.~~

§ 15. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonym na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,

b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się lokalizację:

~~a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce,~~

~~b) jednego budynku mieszkalno - usługowego albo jednego budynku usługowego na działce,~~

~~c) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,~~

d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 50%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 25% powierzchni działki,

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równolegle do ciągów komunikacyjnych;

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:

- dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

c) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,

d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym, mieszkalno - usługowym lub usługowym albo jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy,

e) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,

f) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego– do 50 m2,

h) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 38° do 45,

i) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

j) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

k) zakaz stosowania pokrycia dachu w kolorach Żółtym i niebieskim,

l) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

m) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku mieszkalnego lub usługowego.

§ 16. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) dopuszczalne: funkcja mieszkalna;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowych na działce,

b) dwóch lokali mieszkalnych w budynku usługowym, łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku usługowego

~~c) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,~~

d) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

e) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 50%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 10%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równolegle do ciągów komunikacyjnych,

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków usługowych:

- dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 10,0 m,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

c) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,

d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia wbudowanego w budynek usługowy,

e) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,

f) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego– do 50 m2,

h) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 38° do 45°,

i) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

j) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

k) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

l) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego.

§ 17. Na terenie zabudowy usług kultu religijnego, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UKr** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług kultu religijnego,

b) dopuszczalne: tereny zieleni;

2) zakaz nowej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku usług kultu religijnego,

b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

c) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 60%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

e) nakaz zachowania istniejącej lokalizacji zabudowy;

5) zasady i warunki zabudowy:

a) dopuszcza się zachowanie i remonty istniejącego budynku pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

b) wysokość zabudowy budynku kultu religijnego:

- nakaz zachowania istniejącej formy dachu,

- nakaz zachowania istniejącej liczby kondygnacji i wysokości budynków,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

c) dopuszcza się kondygnacje podziemne,

d) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

e) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie.

§ 18. Na terenie zabudowy usług publicznych, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług publicznych,

b) dopuszczalne: budynki pomocnicze związane z usługami publicznymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usług publicznych,

b) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,

c) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

d) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 60%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki,

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków usług publicznych:

- dla dachów skośnych - dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,

- zakaz stosowania dachów płaskich,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

c) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 5,0 m,

d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia wbudowanego w budynek usługowy,

e) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, garażowych jako obiektów wolnostojących lub bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,

f) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych: ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego– do 50 m2,

h) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,

i) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

j) w przypadku nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

k) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

~~l) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego.~~

§ 19. Na terenie zabudowy usług publicznych i zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP/ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług publicznych,

b) dopuszczalne: tereny zieleni;

2) zakaz nowej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) budynku usług publicznych,

b) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

c) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

4) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 50%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,

d) nakaz zachowania historycznej zieleni do czasu śmierci biologicznej,

e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

f) nakaz zachowania istniejącej lokalizacji zabudowy;

5) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków usług publicznych:

- nakaz zachowania istniejącej formy dachu,
- nakaz zachowania istniejącej liczby kondygnacji i wysokości budynków,
- zakaz stosowania dachów płaskich,

b) dopuszcza się jedną kondygnacje podziemną,

c) zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

d) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie.

§ 20. Na terenie zabudowy usług oświaty, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO** ustala

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usług oświaty,

b) dopuszczalne: usługi administracji, usługi kultury, boiska szkolne w zieleni;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków oświaty na działce,

b) boisk szkolnych,

c) obszarów i urządzeń zabaw dla dzieci

~~d) jednego budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego na działce,~~

e) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

f) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

g) terenów zieleni;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 50%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 10%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

f) nakaz lokalizacji zabudowy kalenicą lub szczytem równolegle do ciągów komunikacyjnych;

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych:

- dla dachów skośnych – dopuszcza się nie więcej niż: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 13,0 m,

- dla dachów płaskich – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,

b) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

c) wysokość zabudowy budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych lub garażowych do dwóch stanowisk postojowych – dopuszcza się nie więcej niż: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe i nie więcej niż 5,0 m,

d) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego jako obiektu wolnostojącego, zblokowanego z budynkiem usługowym lub jako pomieszczenia wbudowanego w budynek mieszkalny,

e) dopuszcza się realizację budynków garażowo-gospodarczych bliźniaczych na granicy działek sąsiadujących ze sobą,

f) w przypadku realizacji budynków bliźniaczych ustala się nakaz zachowania tych samych gabarytów i formy: liczby kondygnacji, wysokości, rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej, a w przypadku powierzchni zabudowy dopuszcza się możliwość jej różnicowania maksymalnie do 20% przy zachowaniu tej samej linii zabudowy elewacji frontowej,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego, garażowo-gospodarczego lub garażowego– do 50 m2,

h) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°,

i) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

j) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

k) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie,

l) dachy obiektów gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garażowych dostosowane pod względem formy, kolorystyki i materiałów do dachu budynku usługowego.

§ 21. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **US,** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji – place zabaw, boiska i urządzenia sportowe,

b) dopuszczalne: zabudowa kubaturowa usługowo-sportowa związana z funkcją terenu;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) budynków usługowo-sportowych, a w szczególności budynków szatni i socjalno- sanitarnych,

b) altan i zadaszeń,

c) obiektów małej architektury i oświetlenie terenu,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 50%,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 1%,

c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,

d) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków pod warunkiem zachowania ustaleń niniejszej uchwały,

e) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej składającej się z gatunków zimozielonych nasadzonych w postaci wielopiętrowego zwartego pasa zieleni o szerokości minimum 5,0 m od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami 4MN i 5MN,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) zasady i warunki zabudowy:

a) wysokość zabudowy budynków usługowych:

- dopuszcza się nie więcej niż: jedną kondygnację nadziemną i nie więcej 6,0 m,

- dopuszcza się jedną kondygnację podziemną,

b) wysokość altan i zadaszeń – dopuszcza się nie więcej niż 4,5 m,

c) dachy skośne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 38° do 45°,

d) dla dachów skośnych zakaz krycia dachu stalowymi płytami wielowarstwowymi i fałdowymi,

e) w przypadku rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,

f) nakaz stosowania pokryć dachu jednolitych kolorystycznie.

§ 22. Na terenie zieleni urządzonej oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń urządzona,

b) dopuszczalne: nie określa się;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojść i dojazdów związanych z funkcją terenu oraz dojazdów przeciwpożarowych,

b) ścieżek rowerowych,

c) obiektów małej architektury i oświetlenie terenu,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60% powierzchni działki w postaci terenów zieleni.

§ 23. Na terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny rolnicze,

b) uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty małej architektury, dojścia i dojazdy związane z funkcją terenu oraz dojazdy przeciwpożarowe;

2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,

b) zachowanie istniejącej zieleni śródpolnej i przydrożnej oraz jej uzupełnienie z wykorzystaniem rodzimej roślinności,

c) nakaz wykonywania niezbędnych prac związanych z konserwacją i utrzymaniem zieleni,

d) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej lub ciągu pieszo - jezdnego;

3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów rolniczych mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 24. Na terenach parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kp i 2Kp** ustala się:

1) lokalizację:

a) parkingu dla samochodów osobowych,

b) terenów zieleni;

c) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu;

2) szczegółowe warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki,

b) dopuszcza się wprowadzenie podziemnej infrastruktury technicznej,

3) w sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą w zakresie użytkowania terenów parkingów mają zastosowanie przepisy odrębne.

~~**§ 25. Na terenie infrastruktury - elektroenergetyka** oznaczonym na rysunku planu symbolem **E** ustala się:~~

~~1) lokalizację stacji transformatorowych i budynków gospodarczych;~~

~~2) zakaz lokalizacji utwardzonych dróg z wyjątkiem dojazdów gospodarczych i przeciwpożarowych;~~

~~3) dopuszcza się adaptację istniejących budynków na cele gospodarcze,~~

~~4) ustala się nakaz zachowania istniejącej formy budynków.~~

§ 26. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się:

1) klasę:

a) dla terenów **KDL** drogi klasy lokalnej;

2) dla terenów **KDL** zgodnie z rysunkiem planu:

a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 20,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

~~e) nakaz nasadzeń i odtworzenia szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,~~

~~f) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew w miejscach innych niż na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

§ 27. Na terenach dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD** ustala się:

1) klasę:

a) dla terenów **KDD** drogi klasy dojazdowej;

2) dla terenów **KDD** zgodnie z rysunkiem planu:

a) przekrój jednojezdniowy, z dwoma pasami ruchu z dopuszczeniem zwiększenia ilości pasów ruchu w strefach skrzyżowań,

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 20,0 m - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dwustronne chodniki, z dopuszczeniem zamiany na ciągi pieszo-rowerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych,

~~e) nakaz nasadzeń i odtworzenia szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu,~~

~~f) dopuszcza się nasadzenia szpalerów drzew w miejscach innych niż na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

§ 28. Na terenach ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDP, 2KDP, 3KDP, 4KDP, 5KDP, 6KDP, 7KDP, 8KDP, ~~9KDP, 10KDP, 11KDP~~** ustala się:

1) klasę: dla terenów **KDP** ciągu pieszo-jezdnego;

2) dla terenów **KDP** przekrój: jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 9,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się zmianę klasyfikacji ciągu pieszo-jezdnego na drogę publiczną po przebudowie do parametrów drogi publicznej.

§ 29. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

1) klasę: dla terenów **KDW** drogi wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 5m - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenów **KDW** przekrój: jednoprzestrzenny z jednym pasem dla ruchu pieszego i kołowego.

§ 30. Na terenie placu publicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KP i 2KP** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – plac centralny;

2) dopuszcza się lokalizację:

~~a) przystanków dla autobusowej komunikacji publicznej,~~

b) terenów zieleni,

c) obiektów małej architektury i oświetlenia terenu,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej

~~e) miejsc postojowych dla samochodów osobowych;~~

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nakaz konserwacji i utrzymania terenów zieleni,

b) obowiązek zachowania – 20% powierzchni terenu w postaci terenów zieleni.

§ 31. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ustala się położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica", gromadzącego wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych.

§ 32. 1. W planie określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się:
   a) powierzchnia działek od 400 m2 do 650 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
   c) maksymalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
   d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;
2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się:
   a) powierzchnia działek od 600 m^2 do 1800 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 40,0 m,
   c) maksymalna szerokość frontu działki – 85,0 m,
   d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;
3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, ustala się:
   a) powierzchnia działek od 400 m2 do 650 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
   c) maksymalna szerokość frontu działki – 30,0 m,
   d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;
4) dla tereny zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, ustala się:
   a) powierzchnia działek od 400 m2 do 650 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
   c) maksymalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
   d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;
5) dla terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej, ustala się:
   a) powierzchnia działek od 400 m2 do 1600 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
   c) maksymalna szerokość frontu działki – 60,0 m,
   d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;
6) dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług oświaty, usług publicznych oraz usług kultu religijnego, ustala się:
   a) powierzchnia działek od 400 m2 do 3500 m2,
   b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
   c) maksymalna szerokość frontu działki – 80,0 m,
   d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;
7) dla terenu usług sportu i rekreacji, ustala się: powierzchnia

a) działek od 900 m2 do 1800 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,

c) maksymalna szerokość frontu działki – 50,0 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;

8) dla terenu zabudowy usług publicznych i zieleni urządzonej, ustala się:

a) powierzchnia działek od 1000 m2 do 25000 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 150,0 m,

c) maksymalna szerokość frontu działki – 200,0 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 90 stopni;

9) dla terenu zieleni urządzonej, ustala się:

a) powierzchnia działek od 400 m2 do 500 m2

b) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m,

c) maksymalna szerokość frontu działki – 40,0 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60 do 90 stopni;

10) dla terenu rolniczego, ustala się:

a) powierzchnia działek od 2000 m2 do 8500 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 80,0 m,

c) maksymalna szerokość frontu działki – 100,0 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60 do 90 stopni;

11) dla terenów parkingów, ustala się:

a) powierzchnia działek od 250 m2 do 1300 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20,0 m,

c) maksymalna szerokość frontu działki – 100,0 m,

d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 30 do 90 stopni;

12) dla pozostałych terenów, ze względu na ich specyfikę nie określa się parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, które będą wynikały ze scalenia i podziału trenów wskazanych w § 32 ust. pkt 1 – 11.

2. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się:

1) podziały działek pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu na wszystkich działkach powstałych w wyniku tego podziału – z wyłączeniem terenów publicznych oraz działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;

2) łączenie działek w granicach poszczególnych terenów;

~~3) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż:~~

~~a) 16 m dla budynku typu bliźniaczego,~~

~~b) 18 m dla budynku typu wolnostojącego;~~

4) powierzchnia działki budowlanej nie może by mniejsza niż:

a) 400 m2 dla budynku typu bliźniaczego,

b) 650 m2 dla budynku wolnostojącego;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;

6) dla nowych działek dopuszcza się powierzchnię mniejszą niż określona w pkt 4, w przypadku podziału wtórnego realizowanego na potrzeby powiększenia sąsiedniej działki budowlanej.

§ 33. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) Strefy oddziaływania linii elektroenergetycznych, które wynoszą:

a) SN 20 kV po 7,5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów na zewnątrz linii,

b) na obszarach stref oddziaływania linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi oraz ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także nasadzeń zieleni wysokiej,

c) w przypadku skablowania i zdemontowania linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać strefy oddziaływania od napowietrznych linii elektroenergetycznych;

~~2) Strefy ochronne wodociągów, które wynoszą:~~

~~a) dla istniejących wodociągów ustala się strefy ochronne zgodnie z przebiegiem wynikającym z podkładu geodezyjnego rysunku planu,~~

~~b) na obszarze stref ochronnych wodociągów obowiązuje zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;~~

§ 34. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla każdej działki budowlanej;

2) dla działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w dniu uchwalenia planu dopuszcza się możliwość ustanawiania zjazdów indywidualnych lokalizowanych na terenie istniejących działek sąsiednich;

3) w przypadku działek narożnych obowiązek lokalizacji zjazdu z terenów dróg o niższej klasie oraz w jak największej odległości od skrzyżowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem ustaleń planu;

6) dopuszczenie etapowania przy rozbudowie układu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg podczas rozbudowy układu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, nie wymienionych planem elementów układu komunikacyjnego, w tym drogowych obiektów inżynierskich;

9) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

10) obowiązek rozbudowy i przebudowy układu komunikacyjnego w związku z realizacją inwestycji indywidualnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zależności od programu funkcjonalnego zapewnienie na działce pełnych potrzeb parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym nie mniej niż:

a) na każdy dom w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe,

b) na każde mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe,

c) na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur: 3 stanowiska postojowe,

d) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych: 4 stanowiska postojowe,

e) na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych: 3 stanowiska postojowe,

f) na każde 15 dzieci przebywających w obiektach o funkcji przedszkolnej: 1 stanowisko postojowe oraz dodatkowo 2 stanowiska postojowe dla pracowników i obsługi tych obiektów,

g) na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych innych niż wymienione wyżej: 4 stanowiska postojowe,

h) w przypadku lokalizacji na działkach na terenach **MN** lokali usługowych innych niż wymienione wyżej: dodatkowe 2 stanowiska postojowe.

§ 35. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji ~~kosztem i staraniem zainteresowanego podmiotu;~~

~~2) nakaz odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej;~~

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, a w przypadku budowy nowej sieci nn i SN obowiązek kablowania sieci;

5) lokalizacja stacji transformatorowo-rozdzielczych na samodzielnych działkach z dostępem do drogi publicznej lub jako stacji nasłupowych;

6) dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

7) do celów grzewczych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi takie jak: paliwa płynne, gazowe, stałe - drewno, biomasa, lub odnawialne źródła energii;

8) zaopatrzenie w gaz z sieci;

9) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;

10) zakaz wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.

~~**§ 36.** W planie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1M/U** zgodnie z **§ 13** na okres nie dłuższy niż 15 lat od chwili uprawomocnienia się planu.~~

§ 37. Ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 5%;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1%

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – 5%;

4) dla terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej – 5%;

5) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej – 5%;

6) dla terenów zabudowy usługowej – 5%;

7) dla terenów zabudowy usług publicznych, zabudowy usług kultu religijnego oraz zabudowy usług oświaty – 1%;

8) dla terenu usług sportu i rekreacji – 1%,

9) dla terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oraz terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oraz ciągów pieszo - jezdnych– 1%;

10) dla terenów placu publicznego – 1%;

11) dla terenów dróg wewnętrznych – 1%;

12) dla terenów parkingów – 5%;

13) dla terenów zieleni urządzonej – 1%;

14) dla terenu rolniczego – 1%;

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Paweł Bieńko

Legenda:

~~wykreślony tekst~~ **–** uchylono wyrokiem sądu z dnia 7 lipca 2015 r. Sygn. akt II SA/Wr 239/15