**Uchwała Nr XXIV/231/2009**
**Rady Gminy Istebna**
**z dnia 6 lipca 2009 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Istebna, obejmującej obszary w rejonie wyciągów pod Złotym Groniem i góry Złoty Groń w Istebnej, przysiółków Brzestowe, Jasnowice, Na Las, Za Gliniane, Pietraszonka i Kubalonka w Istebnej, w rejonie góry Wawrzaczów Groń, Trójstyku, doliny rzeki Czadeczki, przysiółków Duraje, Zapasieki, Klimki, Łupienie i Biłki w Jaworzynce oraz w rejonie przysiółka Bronckówki w Koniakowie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 , poz. 717 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr IX/88/2007 Rady Gminy Istebna z dnia 15 października 2007 r., zmienioną uchwałą nr XI/107/2007 Rady Gminy Istebna z dnia 28 grudnia 2007 r. i Uchwałą nr XVIII/173/2008 Rady Gminy Istebna z dnia 15 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania wyżej wymienionej zmiany planu miejscowego, w granicach określonych na mapach stanowiących załączniki graficzne do wyżej wymienionej uchwały,

**Rada Gminy Istebna**

stwierdzając zgodność z Uchwałą nr XVIII/141/2000 Rady Gminy Istebna z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie przyjęcia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Istebna", zmienioną Uchwałą nr XLII/381/2006 Rady Gminy Istebna z dnia 26 października 2006 r. i Uchwałą nr XXIV/230/2009 Rady Gminy Istebna z dnia 6 lipca 2009 r.

**uchwala:**

**zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Istebna, obejmującej obszary w rejonie wyciągów pod Złotym Groniem i góry Złoty Groń w Istebnej, przysiółków Brzestowe, Jasnowice, Na Las, Za Gliniane, Pietraszonka i Kubalonka w Istebnej, w rejonie góry Wawrzaczów Groń, Trójstyku, doliny rzeki Czadeczki, przysiółków Duraje, Zapasieki, Klimki, Łupienie i Biłki w Jaworzynce oraz w rejonie przysiółka Bronckówki w Koniakowie.**

## ROZDZIAŁ 1
## Przepisy ogólne.

### § 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Istebna, obejmująca obszary w rejonie wyciągów pod Złotym Groniem i góry Złoty Groń w Istebnej, przysiółków Brzestowe, Jasnowice, Na Las, Za Gliniane, Pietraszonka i Kubalonka w Istebnej, w rejonie góry Wawrzaczów Groń, Trójstyku, doliny rzeki Czadeczki, przysiółków Duraje, Zapasieki, Klimki, Łupienie i Biłki w Jaworzynce oraz w rejonie przysiółka Bronckówki w Koniakowie, zwana dalej planem, obejmuje obszary o powierzchni 33,4 ha w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7a, 8a, 9, 10a, 11, 12a, 13 do uchwały nr IX/88/2007 Rady Gminy Istebna z dnia 15 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania wyżej wymienionego planu, zmienionej uchwałą nr XI/107/2007 Rady Gminy Istebna z dnia 28 grudnia 2007 r. i Uchwałą nr XVIII/173/2008 Rady Gminy Istebna z dnia 15 października 2008 r.
2. Granice obszarów objętych planem oznaczone są na rysunku planu.
3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika nr 1.

4. Ustalenia planu wyrażone są w postaci :
1) niniejszej uchwały Rady Gminy Istebna,
2) załączników do niniejszej uchwały stanowiących jej integralną część:
   a) załącznika nr 1– Rysunku planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Istebna", stanowiącego część graficzną planu,
   b) załącznika nr 2 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy Istebna o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
   c) załącznika nr 3 - Rozstrzygnięcia Rady Gminy Istebna o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2**

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) **uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Istebna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **planie-** należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wg ustaleń § 1 ust. 1 niniejszej uchwały,
3) **ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**- należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 4 pkt 2a niniejszej uchwały,
5) **przepisach odrębnych-** należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6) **terenie-** należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym i cyfrowym, dla którego ustalenia określa niniejsza uchwała,
7) **przeznaczeniu podstawowym-** należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i oznaczonym konkretnym symbolem literowym i cyfrowym, a któremu winny być podporządkowane inne rodzaje przeznaczenia określone jako dopuszczalne,
8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj zagospodarowania terenu lub jego części, inny niż podstawowy, mogący współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie,
9) **współczynniku intensywności zabudowy-** należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu,
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy –** należy przez to rozumieć linię oznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość projektowanych budynków od linii rozgraniczającej pasa drogowego, której żaden budynek przekroczyć nie może,
11) **reklamie -** należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami,
12) **usługach nieuciążliwego rzemiosła -** należy przez to rozumieć usługi rzemiosła, które mogą towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej, nie wymienione w przepisach odrębnych, określających rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
13) **zabudowie jednorodzinnej, budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku użyteczności publicznej, budynku zamieszkania zbiorowego, tymczasowym obiekcie budowlanym, budynku, obiekcie małej architektury, terenie biologicznie czynnym, powierzchni wewnętrznej budynku, kondygnacji nadziemnej, drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć definicje zawarte w przepisach odrębnych.

**§ 3**

1. W rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
1) granica obszaru objętego planem,
2) określenie skali rysunku planu, w formie liczbowej i liniowej,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4) symbole literowe i cyfrowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
6) oznaczenie obszarów, które mogą być zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
7) strefa obserwacji archeologicznej OW.

2. Oznaczenie w rysunku planu przebiegów sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami technicznymi, oraz rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej ma charakter orientacyjny to znaczy, że dopuszcza się korekty przebiegu sieci infrastruktury technicznej, rejonów lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich parametrów technicznych w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów oraz zasad ich obsługi, a także z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.
3. Rysunek planu zawiera oznaczenie elementów informacyjnych, nie będących ustaleniami planu:
   a) granica Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego,
   b) granica projektowanego obszaru Natura 2000,
   c) opis lokalizacji obszarów objętych planem na terenie gminy,
   d) opis położenia obszarów objętych planem w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego i jego otuliny oraz projektowanego obszaru Natura 2000.
4. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, w tym treść podkładów mapowych i numery dróg nie stanowią ustaleń planu, lecz są informacją o tym stanie.

**§ 4**

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.

**§ 5**

1. W planie określa się:
   1) ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, o których mowa w § 3 ust. 1, w tym określenie:
      a) przeznaczenia podstawowego,
      b) przeznaczenia dopuszczalnego,
      c) zasad zagospodarowania terenu w zakresie ich przeznaczenia,
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w tym klasyfikację terenów ze względu na ochronę przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   4)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
   6) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
   7) ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
   8) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   11) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
   12) ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy.

## ROZDZIAŁ 2
## Przepisy szczegółowe.

### § 6

### Ustalenia dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów oraz zasad ich zagospodarowania.

**1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3MN1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:**

**1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna.**

a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową jednorodzinną, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :

- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i przydomowa,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b) dopuszcza się :

- realizację zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, agroturystyką, rekreacją oraz z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej, takimi jak usługi gastronomii, handlu, administracji, nieuciążliwego rzemiosła i inne. Dopuszcza się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową usługową, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację zabudowy zagrodowej, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :**

a) zakazuje się :

- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnych dróg, sieci technicznych, instalacji, kanałów i urządzeń infrastruktury technicznej, zbiorników na gaz płynny i olej, urządzeń i budowli do retencjonowania wody, wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, urządzeń do przerzutu wody, urządzeń przeciwpowodziowych oraz obiektów związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną i turystyczną w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu,
- realizacji budynków rekreacji indywidualnej,
- prowadzenia działalności usługowej z zakresu dystrybucji gazu płynnego, obróbki metalu, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej oraz lokalizacji obiektów typu myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe wyposażone w stanowiska wulkanizacji i blacharstwa,
- gromadzenia znacznych ilości odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów w sposób zagrażający środowisku,
- lokalizacji zespołów garaży dla więcej niż trzech samochodów osobowych i tworzenia miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autokarów,
- realizacji obiektów tymczasowych,

b) nakazuje się:
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z zabudową jednorodzinną i zagrodową w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, w ilości minimum jednego miejsca parkingowego i garażowego lub minimum dwóch miejsc parkingowych,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z usługami w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do konkretnej funkcji, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
- przestrzeganie ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) wymagana jest szczególna dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy i jej otoczenia (gabaryt, forma, kolorystyka, detal, mała architektura, zieleń urządzona).
b) kształtowanie architektury obiektów należy podporządkować dążeniu do wkomponowania ich w otoczenie i krajobraz, przy uwzględnieniu charakterystycznych elementów środowiska przyrodniczego oraz zabudowy i ogrodzeń znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji,
c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,
d) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, takich jak np. drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,
e) nakaz stosowania form obiektów charakteryzujących się zwartą główną bryłą budynku,
f) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,
g) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
h) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,
i) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.,
j) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych,
k) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni,
l) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
m) ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal, kamień lub żywopłot,
n) ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) teren 1MN1 i 3MN1 nie stanowi obszaru przestrzeni publicznej oraz nie graniczy z żadną drogą publiczną lub inną przestrzenią publiczną, stąd wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.
b) w terenie 2MN1 ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,

**6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

a) w terenie 1MN1 i 3MN1 przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
b) w terenie 2MN1 przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, bez wliczania piwnicy), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
c) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie dla budynków garażowych,
d) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 30% powierzchni działki,
g) w terenie 1MN1 i 3MN1 minimum 40% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
h) w terenie 2MN1 minimum 50% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
i) rodzaj zabudowy wolnostojący lub bliźniaczy,
j) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
k) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
l) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 18 m,
m) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
a) dla terenu 1MN1 wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej OW, którą określa się obszarem oznaczonym na rysunku planu, o promieniu 40 m od centrum stanowiska archeologicznego,
b) strefa obserwacji archeologicznej OW określa obszar, w którym prowadzenie działalności inwestycyjnej takiej jak melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne, drogowe oraz budowlane będzie związane z prowadzeniem badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2.<u>Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN2 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna.**
a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową jednorodzinną, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**
a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i przydomowa,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się :
- realizację zabudowy usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego, agroturystyką, rekreacją wraz z uzupełniającymi usługami gastronomii, handlu. Dopuszcza się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową usługową, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację zabudowy zagrodowej, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :**
a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnych dróg, sieci technicznych, instalacji, kanałów i urządzeń infrastruktury technicznej, zbiorników na gaz płynny i olej, urządzeń i budowli do retencjonowania wody, wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w

wodę, urządzeń do przerzutu wody, urządzeń przeciwpowodziowych oraz obiektów związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną i turystyczną w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu,
- realizacji budynków rekreacji indywidualnej,
- prowadzenia działalności usługowej z zakresu dystrybucji gazu płynnego, obróbki metalu, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej oraz lokalizacji obiektów typu myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe wyposażone w stanowiska wulkanizacji i blacharstwa,
- gromadzenia znacznych ilości odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów w sposób zagrażający środowisku,
- lokalizacji zespołów garaży dla więcej niż trzech samochodów osobowych i tworzenia miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych i autokarów,
- realizacji obiektów tymczasowych,

b) nakazuje się:
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z zabudową jednorodzinną i zagrodową w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, w ilości minimum jednego miejsca parkingowego i garażowego lub minimum dwóch miejsc parkingowych,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z usługami w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do konkretnej funkcji, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
- przestrzeganie ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) wymagana jest szczególna dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy i jej otoczenia (gabaryt, forma, kolorystyka, detal, mała architektura, zieleń urządzona).

b) kształtowanie architektury obiektów należy podporządkować dążeniu do wkomponowania ich w otoczenie i krajobraz, przy uwzględnieniu charakterystycznych elementów środowiska przyrodniczego oraz zabudowy i ogrodzeń znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji,

c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,

d) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, takich jak np. drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,

e) nakaz stosowania form obiektów charakteryzujących się zwartą główną bryłą budynku,

f) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,

g) zakaz stosowania kolumnad łukowych,

h) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,

i) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.,

j) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych,

k) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni,

l) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,

m) ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal, kamień lub żywopłot,

n) ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,

6) **Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

a) przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, bez wliczania piwnicy), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,

b) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie dla budynków garażowych,
c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
e) ustala się zakaz lokalizacji budynków, ogrodzeń i dróg w odległości mniejszej niż 15 m od granicy gruntu leśnego znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 30% powierzchni działki,
g) minimum 40% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
h) rodzaj zabudowy wolnostojący lub bliźniaczy,
i) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
j) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
k) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 18 m,
l) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

**3.<u>Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN2 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa jednorodzinna.**
a) ustala się możliwość wykonywania robót budowlanych związanych z zabudową jednorodzinną, takich jak odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**
a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być realizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i przydomowa,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się :
- przekształcenie istniejącej zabudowy na cele usługowe związane z obsługą ruchu turystycznego, agroturystyką, rekreacją wraz z uzupełniającymi usługami gastronomii, handlu. Dopuszcza się możliwość wykonywania robót budowlanych związanych z zabudową usługową takich jak odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację zabudowy zagrodowej, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia :**
a) zakazuje się :
- realizacji nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
- realizacji budynków rekreacji indywidualnej,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnych dróg, sieci technicznych, instalacji, kanałów i urządzeń infrastruktury technicznej, zbiorników na gaz płynny i olej, urządzeń i budowli do retencjonowania wody, wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, urządzeń do przerzutu wody, urządzeń przeciwpowodziowych oraz obiektów związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną i turystyczną w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu,

- prowadzenia działalności usługowej z zakresu dystrybucji gazu płynnego, obróbki metalu, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej oraz lokalizacji obiektów typu myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe wyposażone w stanowiska wulkanizacji i blacharstwa,
- gromadzenia znacznych ilości odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów w sposób zagrażający środowisku,
- lokalizacji zespołów garaży dla więcej niż trzech samochodów osobowych,
- realizacji obiektów tymczasowych,

b) nakazuje się:
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z zabudową jednorodzinną i zagrodową w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora, w ilości minimum jednego miejsca parkingowego i garażowego lub minimum dwóch miejsc parkingowych,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych związanych z usługami w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do konkretnej funkcji, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 25 m² powierzchni wewnętrznej budynku usługowego lub lokalu użytkowego,
- przestrzeganie ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) wymagana jest szczególna dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy i jej otoczenia (gabaryt, forma, kolorystyka, detal, mała architektura, zieleń urządzona).

b) kształtowanie architektury obiektów należy podporządkować dążeniu do wkomponowania ich w otoczenie i krajobraz, przy uwzględnieniu charakterystycznych elementów środowiska przyrodniczego oraz zabudowy i ogrodzeń znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji,

c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,

d) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, takich jak np. drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,

e) nakaz stosowania form obiektów charakteryzujących się zwartą główną bryłą budynku,

f) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,

g) zakaz stosowania kolumnad łukowych,

h) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,

i) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.,

j) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych,

k) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni,

l) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,

m) ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal, kamień lub żywopłot,

n) ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) teren 2MN2 nie stanowi obszaru przestrzeni publicznej oraz nie graniczy z żadną drogą publiczną lub inną przestrzenią publiczną, stąd wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

**6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

a) przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,

b) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie dla budynków garażowych,

c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
e) ustala się zakaz lokalizacji budynków, ogrodzeń i dróg w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenu lasu znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 30% powierzchni działki,
g) minimum 40% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
h) rodzaj zabudowy wolnostojący lub bliźniaczy,
i) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
j) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
k) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 18 m,
l) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

**4.<u>Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-5U1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa, w tym budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego.**

a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową usługową, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i urządzona,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się:
- realizację terenów sportu i rekreacji,
- realizację obiektów tymczasowych, za wyjątkiem garaży blaszanych.

**3) Zasady zagospodarowania terenów w zakresie ich przeznaczenia :**

a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji budynków rekreacji indywidualnej,
- grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieku,
- lokalizacji zabudowy w odległości 5 m od krawędzi cieku,

b) nakazuje się :
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku,
- budowę urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych,
- ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczanie ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,
- przestrzeganie ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały dla terenów 1, 3, 4, 5U1,

**4)Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) wymagana jest szczególna dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy i jej otoczenia (gabaryt, forma, kolorystyka, detal, mała architektura, zieleń urządzona).
b) kształtowanie architektury obiektów należy podporządkować dążeniu do wkomponowania ich w otoczenie i krajobraz, przy uwzględnieniu charakterystycznych elementów środowiska przyrodniczego oraz zabudowy i ogrodzeń znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji,
c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,
d) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, takich jak np. drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,
e) nakaz stosowania form obiektów charakteryzujących się zwartą główną bryłą budynku,
f) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,
g) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
h) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,
i) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.,
j) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni,
k) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
l) ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal, kamień lub żywopłot,
m) ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,

**6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

a) w terenie 1U1, 4U1 i 5U1 przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
b) w terenie 2-3U1 przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, bez wliczania piwnicy), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
c) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie dla budynków garażowych,
d) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
e) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
f) w terenach 3-4U1 ustala się zakaz lokalizacji budynków, ogrodzeń i dróg w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenu lasu,
g) w terenie 1U1 i 5U1 maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 70% powierzchni działki,
h) w terenie 1U1 i 5U1 minimum 10% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
i) w terenie 2-4U1 maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 50% powierzchni działki,
j) w terenie 2-4U1 minimum 30% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
k) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
l) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
m) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 18 m,

n) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

**5.<u>Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-16U2 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego, agroturystyką, z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej i zagrodowej, takimi jak usługi gastronomii, handlu, administracji, nieuciążliwego rzemiosła i inne, w tym budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiekty i urządzenia związane ze sportem i rekreacją.**

a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową usługową, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :

- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i urządzona,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się:

- realizację zabudowy jednorodzinnej, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację zabudowy zagrodowej, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację obiektów tymczasowych, za wyjątkiem garaży blaszanych.

**3) Zasady zagospodarowania terenów w zakresie ich przeznaczenia :**

a) zakazuje się :

- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnych dróg, sieci technicznych, instalacji, kanałów i urządzeń infrastruktury technicznej, zbiorników na gaz płynny i olej, urządzeń i budowli do retencjonowania wody, wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, urządzeń do przerzutu wody, urządzeń przeciwpowodziowych oraz obiektów związanych z funkcją sportowo-rekreacyjną i turystyczną w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu,
- realizacji budynków rekreacji indywidualnej,
- prowadzenia działalności usługowej z zakresu dystrybucji gazu płynnego, obróbki metalu, handlu hurtowego, gospodarki magazynowej oraz lokalizacji obiektów typu myjnie samochodowe, warsztaty samochodowe wyposażone w stanowiska wulkanizacji i blacharstwa,
- lokalizacji zespołów garaży dla więcej niż trzech samochodów osobowych,
- grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieku,
- lokalizacji zabudowy w odległości 5 m od krawędzi cieku,

b) nakazuje się :

- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku,
- budowę urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych,

- ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczanie ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,
- przestrzeganie ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały dla terenów 1-6, 9-15U2,
- dla terenu 16U2 zastosowanie rozwiązań techniczno-konstrukcyjnych zabezpieczających budowane obiekty przed oddziaływaniem wód powodziowych oraz uwzględnienie w realizacji obiektów budowlanych wyników specjalistycznych badań geologicznych, wykonanych stosownie do przepisów odrębnych, biorąc pod uwagę położenie terenu w obszarze charakteryzującym się występowaniem niekorzystnych, utrudniających budownictwo warunków podłoża budowlanego, które może być przyczyną powstawania niebezpieczeństwa osuwania się mas ziemnych oraz uwzględniając wpływ wód powodziowych na warunki gruntowe,

**4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) wymagana jest szczególna dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy i jej otoczenia (gabaryt, forma, kolorystyka, detal, mała architektura, zieleń urządzona).
b) kształtowanie architektury obiektów należy podporządkować dążeniu do wkomponowania ich w otoczenie i krajobraz, przy uwzględnieniu charakterystycznych elementów środowiska przyrodniczego oraz zabudowy i ogrodzeń znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji,
c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,
d) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, takich jak np. drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,
e) w terenach 1, 5-16U2 nakaz stosowania form obiektów charakteryzujących się zwartą główną bryłą budynku,
f) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,
g) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
h) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,
i) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.,
j) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu, pod warunkiem ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni,
k) nakaz wkomponowania reklam w bliskie tło zieleni,
l) ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal, kamień lub żywopłot,
m) ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,

**6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**

a) w terenach 2-7U2 przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
b) w terenach 1,8-16U2 przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, bez wliczania piwnicy), z ograniczeniem wysokości budynków gospodarczych i garaży do 1 kondygnacji nadziemnej,
c) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich wyłącznie dla budynków garażowych,
d) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
f) w terenach 5,6,7,9,16U2 ustala się zakaz lokalizacji budynków, ogrodzeń i dróg w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenu lasu znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem,
g) w terenie 1U2 ustala się zakaz lokalizacji budynków, ogrodzeń i dróg w odległości mniejszej niż 12 m od granicy terenu lasu znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem,
h) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 30% powierzchni działki,
i) w terenach 2-6,8-16U2 minimum 40% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
j)w terenach 1,7U2 minimum 50% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
k) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
l) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1000 m²,
m) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 18 m,
n) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º.

**7) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
a) dla terenów 3U2 i 5U2 wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej OW, którą określa się obszarem oznaczonym na rysunku planu, o promieniu 40 m od centrum stanowiska archeologicznego,
b) strefa obserwacji archeologicznej OW określa obszar, w którym prowadzenie działalności inwestycyjnej takiej jak melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne, drogowe oraz budowlane będzie związane z prowadzeniem badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**6. <u>Wyznacza się tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-7P1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa techniczno-produkcyjna, w tym obiekty produkcyjne, składy i magazyny**
a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową techniczno-produkcyjną, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**
a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń urządzona, w tym zieleń pełniąca funkcję izolacyjną,
- parkingi,
- drogi wewnętrzne,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się:
- realizację zabudowy usługowej za wyjątkiem usług związanych z opieką zdrowotną, społeczną lub związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Dopuszcza się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z zabudową usługową, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z możliwością wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z tym obiektem, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,
- realizację obiektów tymczasowych

**3) Zasady zagospodarowania terenów w zakresie ich przeznaczenia :**

a) zakazuje się :
   - realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
   - budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   - gromadzenia znacznych ilości odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów w sposób zagrażający środowisku,
   - grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od krawędzi cieku,
   - lokalizacji zabudowy w odległości 5 m od krawędzi cieku,

b) nakazuje się :
   - zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora. Ilość miejsc powinna być dostosowana do funkcji obiektu, lecz nie powinna być mniejsza niż jedno miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni wewnętrznej budynku,
   - budowę urządzeń zabezpieczających przed możliwością przedostania się substancji niebezpiecznych do wód i ziemi w wyniku sytuacji awaryjnych,
   - ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczanie ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,
   - urządzenie placu do zawracania spełniającego potrzeby służb ratownictwa pożarowego, medycznego itp, na zakończeniu dróg dojazdowych wewnętrznych realizowanych w formie sięgaczy,
   - wprowadzenie izolacji terenu zielenią niską i wysoką,
   - przestrzeganie ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały dla terenów 4-7P1.

**4) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

a) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,
b) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.),
c) nakaz stosowania form obiektów charakteryzujących się zwartą główną bryłą budynku,
d) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych,
e) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
f) ustala się nakaz wizualnej izolacji miejsc gromadzenia odpadów np. w formie szpaleru zieleni zimotrwałej, odpowiedniego ogrodzenia itp.,
g) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych,
h) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu,
i) ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, metal, kamień lub żywopłot,
j) ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) tereny 4-7P1 nie stanowią obszaru przestrzeni publicznej oraz nie graniczą z żadną drogą publiczną lub inną przestrzenią publiczną, stąd wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.
b) w terenach 1-3P1 ogrodzenia od strony dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających,

**6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) w terenach 1-3P1 ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość od poziomu terenu do okapu dachu nie może przekraczać 7m,
b) w terenach 4-7P1 ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych,
c) przy realizacji nowej zabudowy i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów typu przyczółkowego lub naczółkowego, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 35-45°, z dopuszczeniem stosowania innych form za wyjątkiem dachu płaskiego lub pogrążonego,

d) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
e)w terenie 1P1 ustala się zakaz lokalizacji budynków, ogrodzeń i dróg w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenu lasu, znajdującego się poza granicą obszaru objętego planem,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy w terenach 1,4,5,6,7P1- 70% powierzchni działki,
g) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy w terenach 2,3P1- 60% powierzchni działki,
h) w terenach 1,4,5,6,7P1 minimum 10% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
i) w terenach 2,3P1 minimum 20% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
j) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
k) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 1000 m$^2$,

**7.<u>Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1-2US1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia :</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji związane z organizacją i obsługą zawodów sportowych i imprez rekreacyjnych, a także z obsługą ruchu turystycznego, w tym np. narciarskie trasy biegowe, trasy turystyki pieszej, rowerowej, jeździeckiej i inne.**
a) ustala się możliwość wykonywania wszelkich robót budowlanych związanych z obiektami i urządzeniami związanymi z przeznaczeniem podstawowym, w tym robót takich jak wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**2)Przeznaczenie dopuszczalne:**
a)jako niezbędne uzupełnienie przeznaczenia podstawowego mogą być lokalizowane :
- obiekty małej architektury,
- zieleń izolacyjna i urządzona,
- drogi wewnętrzne niezbędne dla obsługi terenów US1 oraz terenów lasów,
- parkingi,
- sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla obsługi terenu i zabudowy.

b)dopuszcza się:
- realizację obiektów tymczasowych,
- możliwość organizacji sportowych imprez masowych,
- możliwość wykonywania robót budowlanych związanych z istniejącą zabudową usługową w terenie 2US1, takich jak odbudowa, rozbudowa, nadbudowa i przebudowa obiektu budowlanego, pod warunkiem zachowania zgodności ze wszystkimi ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi,

**3) Zasady zagospodarowania terenów w zakresie ich przeznaczenia:**
a) zakazuje się :
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- zakaz lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej,
- zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej,
- zakaz lokalizacji dróg o trwałej nawierzchni,

b) nakazuje się :
- wykonania zabezpieczeń przeciwerozyjnych w obrębie tras,
- przestrzeganie ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały,
- zabezpieczenie potrzeb parkingowych w granicach terenu pozostającego w dyspozycji inwestora,
- ujmowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczanie ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,

**4)Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
a) wymagana jest szczególna dbałość o ład przestrzenny i estetykę zabudowy i jej otoczenia (gabaryt, forma, kolorystyka, detal, mała architektura, zieleń urządzona).
b) kształtowanie architektury obiektów należy podporządkować dążeniu do wkomponowania ich w otoczenie i krajobraz, przy uwzględnieniu charakterystycznych elementów środowiska przyrodniczego oraz zabudowy i ogrodzeń znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie

projektowanej inwestycji,

c) ustala się kolorystykę pokryć dachowych w barwach ciemnych, w gamie stonowanych odcieni ciemnego brązu, grafitu lub kolorystyki materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem pokrycia dachu dachówką ceramiczną, gontem drewnianym lub blachą dachówkową,
d) ustala się wykonywanie elewacji budynków w stonowanych kolorach pastelowych lub w kolorystyce materiałów naturalnych (kamień, drewno, itp.) z zastosowaniem form i detali tradycyjnego budownictwa regionalnego, takich jak np. drewnianych wykończeń elewacji ścian szczytowych,
e) nakaz stosowania form obiektów charakteryzujących się zwartą główną bryłą budynku,
f) zakaz stosowania okładzin ściennych z tworzyw sztucznych oraz z blach falistej i trapezowej,
g) zakaz stosowania kolumnad łukowych,
h) forma architektoniczna budynków, kolorystyka ścian zewnętrznych oraz dachu powinna nawiązywać do istniejących obiektów sąsiednich, o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu,
i) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z podstawowym i dopuszczalnym przeznaczeniem lub użytkowaniem terenu,

**5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) ustala się wykonywanie ażurowych ogrodzeń bez podmurówki, z zastosowaniem materiałów takich jak np. drewno, kamień, metal lub żywopłot,
b) ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z drutu kolczastego,

**6) Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

a) przy realizacji nowej zabudowy i nadbudowie obiektów istniejących ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi),
b) przy realizacji nowej zabudowy, nadbudowie obiektów istniejących i zmianie geometrii dachu ustala się wykonywanie dachów symetrycznych dwuspadowych typu przyczółkowego lub naczółkowego o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°,
c) przy budowie nowych obiektów oraz przy odbudowie i rozbudowie obiektów istniejących ustala się nakaz przestrzegania nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
d) w obszarze pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się możliwość lokalizacji zieleni, obiektów małej architektury, parkingów, miejsc wydzielonych dla gromadzenia odpadów, a także niezbędnej infrastruktury technicznej,
e) ustala się zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 15 m od granicy terenu lasu,
f) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 30% powierzchni działki,
g) minimum 30% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny,
h) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawiera § 9 ust. 1 uchwały,
i) powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 2000 m²,
j) szerokość działki przeznaczonej pod zabudowę powstałej w wyniku nowych podziałów geodezyjnych nie może być mniejsza niż 20 m,
k) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego powinien znajdować się w przedziale pomiędzy 45º a 90º,

**8.<u>Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami 1-7ZL1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia :</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - tereny lasów.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) urządzenia turystyczne, w tym pola biwakowe, kładki, szlaki turystyczne (ścieżki dydaktyczne) i miejsca widokowe, w zakresie zgodnym z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zgodnym z ustawą o lasach i ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**

a) zakazuje się:
- lokalizacji obiektów tymczasowych i budynków nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
- lokalizacji parkingów w granicach terenu 1ZL1,
- zakaz użytkowania terenów w sposób sprzeczny z ustawą o lasach oraz ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**9. <u>Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem 1-10R1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe – teren rolniczy.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) drogi wewnętrzne, dojazdowe do gruntów rolnych,
b) sieci, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie zgodnym z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**

a) zakazuje się:
- lokalizacji budynków,
- lokalizacji obiektów tymczasowych,
- prowadzenia działalności powodującej degradację szaty roślinnej,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych,
- realizacji przedsięwzięć określanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej, komunikacji i urządzeń wodnych w zakresie zgodnym z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi ustaleniami planu.

b) nakazuje się:
- ochronę zadrzewień i zakrzewień,
- dla terenu 5 i 6R1 ograniczenie do niezbędnego minimum regulacji technicznych cieków, przy zachowaniu naturalnego charakteru koryta cieku oraz więzi hydrologicznej koryta z otoczeniem podczas prowadzonych prac związanych z regulacją cieku,
- dla terenu 5 i 6R1 nakaz utrzymania obudowy biologicznej cieku.

**10.<u>Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1-3KDG i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej – fragment pasa drogowego znajdujący się w granicach opracowania planu, w tym chodnik i ścieżka rowerowa jako element pasa drogowego.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
b) zieleń izolacyjna i obiekty małej architektury,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**

a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
b)szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 1KDG, znajdującego się w granicach opracowania planu – 18,5 m,
c)szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 2KDG, znajdującego się w granicach opracowania planu – 18,5 m,
d)szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 3KDG, znajdującego się w granicach opracowania planu – maksimum 10 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
e) szerokość pasa ruchu – min. 3,5 m,
f) dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

c) ustala się obowiązek ujmowania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczania ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,

**4) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury oraz tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, poza obszarem przeznaczonym dla ruchu pojazdów,
b) lokalizacja reklam jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 1P1, graniczącego z drogą 1KDG, jest ustalona: w odległości 9 m od krawędzi jezdni projektowanej (w linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 1U1 i 5U1, graniczącego z drogą 2KDG, jest ustalona: w odległości 9 m od krawędzi jezdni projektowanej (w linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 1-2US1, graniczących z drogą 3KDG, jest ustalona: w odległości 9 m od krawędzi jezdni projektowanej (w linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
f) realizacja obiektów małej architektury, reklam, obiektów tymczasowych powinna być realizowana według jednorodnej koncepcji kolorystycznej i materiałowej, podporządkowanej charakterowi zabudowy lokalizowanej na obszarze objętym planem,
g) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej.

**11.<u>Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej, w tym chodniki jako elementy pasa drogowego.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
b) zieleń izolacyjna,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**

a) droga jednojezdniowa, dwupasowa,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – nie większa niż 20,0 m, z dopuszczeniem wydzielenia mniejszej szerokości pasa drogowego w celu uwzględnienia istniejącego zagospodarowania terenu, przy zapewnieniu zachowania bezpieczeństwa ruchu,
c) szerokość pasa ruchu – 3,5 m,
d) szerokość jezdni – 7 m,
e) dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,
f) ustala się obowiązek ujmowania wód opadowych i roztopowych z powierzchni terenu o trwałej nawierzchni i oczyszczania ich w stopniu zapewniającym dotrzymanie obowiązujących warunków i norm określonych w przepisach odrębnych,

**4)Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg,
b) lokalizacja reklam jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu,
c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 2P1 i 3P1, graniczących z drogą 1KDZ, jest ustalona: w odległości 8 m od krawędzi jezdni projektowanej (1,5 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej.

**12.<u>Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 9KDL i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej, w tym chodniki jako elementy pasa drogowego.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**
a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
b) zieleń izolacyjna,
c) obiekty małej architektury,

**3) Zasady zagospodarowania terenów w zakresie ich przeznaczenia:**
a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
c) szerokość pasa ruchu – 3 m,
d) szerokość jezdni – 6 m,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 2P1 i 3P1 graniczących z drogą 1KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (4 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
f) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 3U2 i 4U2 graniczących z drogą 9KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (4 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
g)dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

**4)Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
a) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej,
b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
c) lokalizacja reklam jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu i ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni

**13.<u>Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 2-3KDL i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej, w tym chodnik jako element pasa drogowego.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**
a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
b) zieleń izolacyjna,
c) obiekty małej architektury,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**
a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
c) szerokość pasa ruchu – 2,5 m,
d) szerokość jezdni – 5 m,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 15U2 graniczącego z drogą 3KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (4,5 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
f)nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów 2P1 i 3P1 graniczących z drogą 2KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (4,5 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
g) dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

**4)Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
a) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej.
b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) lokalizacja reklam jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu i ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni

**14.<u>Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 4-8KDL i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ich przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej - fragment pasa drogowego znajdujący się w granicach opracowania planu, w tym chodnik jako element pasa drogowego.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**
a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
b) zieleń izolacyjna,
c) obiekty małej architektury,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**
a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
b) szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 4KDL, znajdującego się w granicach opracowania planu – 3,5 m,
c)szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 5KDL, znajdującego się w granicach opracowania planu – maksimum 7 m, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
d)szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 6KDL, znajdującego się w granicach opracowania planu – 9 m,
e)szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 7KDL, znajdującego się w granicach opracowania planu – 3,5 m,
f)szerokość fragmentu pasa drogowego drogi 8KDL, znajdującego się w granicach opracowania planu – 3,5 m,
g) szerokość pasa ruchu – 3 m,
h) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 3U1 graniczącego z drogą 4KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (3 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
i)nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 4U1 graniczącego z drogą 5KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (3 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
j)nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 16U2 graniczącego z drogą 6KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (3 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
k)nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 2MN1 graniczącego z drogą 7KDL i 8KDL jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (3 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
l) dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

**4)Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
a) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej.
b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
c) lokalizacja reklam jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu i ograniczenia ich wielkości do 2,0 m² powierzchni

**15.<u>Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem 1-3KDD i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej o charakterze ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielonego pasa dla pieszych,**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**
a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,
b) zieleń izolacyjna,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**

a)ulica jednojezdniowa, jednopasowa,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 5,0 m,

c) szerokość jezdni – min. 3,0 m, pod warunkiem utwardzonej korony minimalnej szerokości 5,0 m,

d) dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

**4)Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

a) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury w liniach rozgraniczających dróg,

b) lokalizacja reklam jest dopuszczona pod warunkiem zachowania bezpieczeństwa ruchu,

c) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 1MN2 graniczącego z drogą 1KDD jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (5 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 1U2 graniczącego z drogą 3KDD jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (5 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) teren stanowi obszar przestrzeni publicznej.

**16.<u>Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW1 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna, nie zaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych, o charakterze ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielonego pasa dla pieszych.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,

b) zieleń izolacyjna,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**

a) ulica jednojezdniowa, jednopasowa,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 5,0 m,

c) szerokość jezdni – min. 3,0 m, pod warunkiem utwardzonej korony szerokości 5,0 m,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów graniczących z drogą KDW1 jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (5 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

e) dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,

f) teren nie stanowi obszaru przestrzeni publicznej, stąd wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

**4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) dla terenów znajdujących się w oznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej OW prowadzenie działalności inwestycyjnej takiej jak melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne, drogowe oraz budowlane będzie związane z prowadzeniem badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**17.<u>Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW2 i wprowadza się następujące ustalenia dotyczące jego przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania:</u>**

**1) Przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna, nie zaliczona do żadnej kategorii dróg publicznych.**

**2) Przeznaczenie dopuszczalne:**

a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej bez budynków,

b) zieleń izolacyjna,

**3) Zasady zagospodarowania terenu w zakresie jego przeznaczenia:**

a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa,
b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
c) szerokość jezdni – 6 m,
d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 3U2 graniczącego z drogą KDW2 jest ustalona w odległości 6 m od krawędzi jezdni projektowanej (4 m od linii rozgraniczającej teren drogi), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
e) dopuszczone utrzymanie i lokalizacja urządzeń i obiektów zgodnych z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może powodować zagrożenia dla ruchu drogowego oraz wymaga zachowania zgodności z przepisami odrębnymi,
f) teren nie stanowi obszaru przestrzeni publicznej, stąd wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

**4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

a) dla terenów znajdujących się w oznaczonej na rysunku planu strefie obserwacji archeologicznej OW prowadzenie działalności inwestycyjnej takiej jak melioracje, gazyfikacje, prace wodno-kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne, drogowe oraz budowlane będzie związane z prowadzeniem badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7**

**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

1) istniejąca i projektowana działalność nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
2) zakaz prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
3) przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi należy spełnić warunki określone w przepisach odrębnych,
4) dla poszczególnych terenów dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określa się następująco:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, U2 – dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
   b) dla terenu oznaczonego symbolem US1 – dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
   c) pozostałe tereny objęte planem nie wymagają ochrony przed hałasem,
5) na terenach P1 ochrona przed hałasem obiektów takich jak budynek mieszkalny polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach stosownie do przepisów odrębnych.
6) w zakresie gospodarki odpadami na całym terenie objętym planem wprowadza się następujące ustalenia :
   a) zakaz składowania odpadów,
   b) nakaz wyposażenia poszczególnych nieruchomości w pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami, wynikającym z gminnego planu gospodarki odpadami i uchwały Rady Gminy Istebna w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
   c) nakaz systematycznego wywozu odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym na terenie gminy systemem gospodarki odpadami,
   d) nakaz wyposażenia terenów intensywnego ruchu pieszego w kosze uliczne na komunalne odpady stałe,
   e) dla prowadzących działalność gospodarczą nakaz posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie gospodarki odpadami.

2.Tereny 1MN1, 3MN1, 1MN2, 1U1, 5U1, 1-11U2, 1-7P1, 1-2US1 znajdują się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 348. Ustalone w planie warunki zagospodarowania tego terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu uwzględniają ochronę wód podziemnych ww. zbiornika.

3. Nakaz przestrzegania ograniczeń w użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, wynikającymi z położenia:

1) terenów 1-3MN1, 2-5U1, 1-7P1, 1-8,10-16U2, 3,4,6,7ZL1, 3-10R1, 1KDG, 1KDZ, 1-9KDL, 3KDD, KDW1, KDW2, części terenów 5ZL1, 9U2, 2KDG w otulinie Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego,
2) terenów 1-2MN2, 2ZL1, 1-2R1, 1U1, 1-2KDD, 3KDG, 1-2US1, 1ZL1 i części terenów 5ZL1, 9U2, 2KDG w granicach Parku Krajobrazowego Beskidu Śląskiego,
3) terenów 1-2MN2, 2ZL1, 1-2R1, 1U1, 1-2KDD i części terenów 5ZL1, 9U2, 2KDG w granicach projektowanego obszaru Natura 2000 „Beskid Śląski".

4. Dla terenów 1-2MN2, 2ZL1, 1-2R1, 1U1, 1-2KDD i części terenów 5ZL1, 9U2, 2KDG ustala się zakaz podejmowania działań mogących w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 „Beskid Śląski".

**§ 8**

**Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.**

1. W obszarze objętym planem nie występują obszary i tereny górnicze czynnych kopalń.
2. W obszarze objętym planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w rozumieniu przepisów odrębnych, stąd warunków ochrony w tym zakresie nie ustala się.
3. Ze względu na występowanie niekorzystnych, utrudniających budownictwo warunków podłoża budowlanego, związanych między innymi z nachyleniem terenu, które może być przyczyną powstawania niebezpieczeństwa osuwania się mas ziemnych, w terenach 1-3MN1, 1-2MN2, 1, 3, 4, 5U1, 1-6, 9-16U2, 4-7P1, 1-2US1 ustala się nakaz uwzględnienia w realizacji obiektów budowlanych wyników specjalistycznych badań geologicznych, wykonanych stosownie do przepisów odrębnych.

**§ 9**

**Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. W przypadku przeprowadzenia scalania i/lub podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
1) każda działka przeznaczona pod zabudowę musi mieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
2) w wyniku podziału nie mogą powstać działki o parametrach innych niż określone w ustaleniach dla poszczególnych terenów zawartych w § 6, za wyjątkiem dokonywania podziałów w liniach rozgraniczających poszczególne tereny, wydzielania dopuszczonych w planie dróg wewnętrznych oraz nieruchomości pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy których to podziałach nie obowiązuje zachowanie parametrów wielkościowych działek, które powstaną w wyniku tych podziałów.
3) dopuszcza się możliwość scalania działek, gdy istniejąca powierzchnia działki wg granic własności, jej kształt lub dostęp do drogi publicznej i infrastruktury uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań,

**§ 10**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Dla obszaru położonego w oznaczonej na rysunku planu strefie technicznej ITE-sn wyznaczonej dla napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia, która obejmuje obszar leżący w odległości 8 m po każdej stronie od osi linii, występuje ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami technicznymi.

**§ 11**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

**1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów komunikacji drogowej:**

1) Ustala się system obsługi komunikacyjnej terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych wraz z możliwością ustanowienia odpowiedniej służebności drogowej w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
2) W liniach rozgraniczających tereny dróg ustala się nakaz działań prowadzących do zapewnienia bezpieczeństwa oraz poprawy standardów technicznych ruchu pojazdów i pieszych oraz ochrony środowiska.
3) Dla budynków, obiektów inżynierskich i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ustala się możliwość prowadzenia działań inwestycyjnych takich jak remont i przebudowa przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi,

**2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w odniesieniu do systemów infrastruktury technicznej:**

**1) ustalenia ogólne:**

a) Przebiegi przyłączy do obiektów, lokalizacja nowych obiektów inżynierskich oraz inwestycji, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia na rysunku planu, mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów pod warunkiem przestrzegania pozostałych ustaleń planu oraz wymogów określonych w przepisach odrębnych.
b) Wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów infrastruktury technicznej możliwe jest niezależnie od ustaleń dla poszczególnych terenów, jeśli wymagają tego aktualnie obowiązujące przepisy odrębne oraz nie naruszone są pozostałe ustalenia planu

**2) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w wodę:**

a) dla terenów 1-3MN1, 1-2MN2, 1-5U1, 1-16U2, 1-7P1, 1-2US1 ustala się utrzymanie i rozbudowę systemu zaopatrzenia w wodę działającego w oparciu o lokalne wodociągi zaopatrywane w wodę z lokalnych ujęć.
b) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej wraz z możliwością jej przebudowy i rozbudowy w celu objęcia siecią wodociągową terenów 1-3MN1, 1-2MN2, 1-5U1, 1-16U2, 1-7P1, 1-2US1 w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz przy realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową.

**3) ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:**

a) dla terenów 1-3MN1, 1-2MN2, 1-5U1, 1-16U2, 1-7P1, 1-2US1 ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do kolektorów sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem,
b) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną ustala się zakaz użytkowania zbiorników bezodpływowych i nakaz przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
c) do czasu realizacji gminnego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników z nakazem ich opróżniania i transportu ścieków taborem asenizacyjnym do stacji zlewnych lub do lokalnych oczyszczalni ścieków.
d) dla terenów 2MN1, 2MN2, 2-4U1, 12-16U2 dopuszcza się także odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków.

**4) ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dróg, chodników i parkingów poprzez kanalizację deszczową w systemie otwartym,

**5) ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**

a) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
b) w celu przyłączenia nowych odbiorców ustala się budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej niskiego napięcia z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i linii rozdzielczych średniego i niskiego napięcia.

c) ustala się przyjęcie zasady budowy nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz rozbudowy, modernizacji i przebudowy istniejących sieci średniego i niskiego napięcia zarówno w wykonaniu ziemnym kablowym, jak i napowietrznym w zależności od potrzeb.
d) orientacyjne przebiegi linii energetycznych średniego napięcia wraz z ich strefami technicznymi, oznaczono na rysunku planu.

**6) ustalenia w odniesieniu do sieci teletechnicznych:**

a)ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu sieci oraz urządzeń teletechnicznych,
b)w celu przyłączenia nowych abonentów ustala się budowę urządzeń i sieci teletechnicznych.
c)ustala się przyjęcie zasady podziemnego kablowania nowo realizowanych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci teletechnicznych.
d)nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w przestrzeni publicznej przy maksymalnym wykorzystywaniu dróg, uwzględniając zasadę najkrótszego włączenia, centrale na działkach wydzielonych oraz w terenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy (bez konieczności rozgraniczania terenu).

**7) ustalenia w odniesieniu do innych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:**

a)dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w pkt 1-6 sieci np. sieci gazowych, telewizji kablowej, instalacji alarmowych, itp. pod rygorem spełnienia następujących warunków:
- realizacja inwestycji nie naruszy ustaleń planu określających kierunki rozwoju pozostałych zdefiniowanych w ramach planu mediów,
- sieci i urządzenia techniczne będą zlokalizowane w obrębie przestrzeni publicznych (z wyjątkiem tych przebiegów, które wynikają z konkretnych działań inwestycyjnych związanych z realizacją przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego poszczególnych terenów).

**8) ustalenia w odniesieniu do zaopatrzenia w energię cieplną:**

a) zakaz wznoszenia kotłowni korzystających ze spalania nieuszlachetnionego węgla, zakaz nie dotyczy powszechnego korzystania ze środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych,
b) ustala się pokrycie potrzeb cieplnych projektowanych obiektów kubaturowych przez stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych ekologicznych nośników energii, z wykorzystaniem np. oleju opałowego, energii elektrycznej, paliwa gazowego oraz odnawialnych źródeł energii.

**§ 12**

**Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

1. Do czasu realizacji zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnego z ustaleniami planu nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów innego niż dotychczasowy, bez możliwości podejmowania działań utrudniających wprowadzenie zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu, w tym bez możliwości lokalizacji trwałych obiektów kubaturowych.

**§ 13**

**Ustalenia dotyczące regulacji będących przedmiotem art.15 ust. 2 pkt. 12 i art. 36 ust. 4 ustawy .**

1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy (z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu) w wysokości :
1) 30% - dla terenów oznaczonych symbolami 1-3MN1, 1-2MN2, 1-5U1, 1-16U2, 1-7P1, 1-2US1,
2) 10% - dla pozostałych terenów.

## ROZDZIAŁ 3

## Przepisy końcowe.

### § 14

Ustalenia planu nie naruszają przepisów odrębnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

### § 15

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Istebna.

### § 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Istebna.

### § 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.