**UCHWAŁA NR XLII / 233 / 2009**
**Rady Miejskiej w Ujeździe**
**z dnia 27 października 2009r.**
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach**
**administracyjnych wsi Jaryszów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458., z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413)
oraz w związku z uchwałą Nr XIX/81/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 marca 2004r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Jaryszów, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ujazd po zmianach, zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/150/2008 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 12 września 2008r,
Rada Miejska w Ujeździe uchwala, co następuje:

## Dział I
## PRZEPISY OGÓLNE

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Jaryszów, zwany dalej planem.
**2.** Powierzchnia ewidencyjna obszaru objętego planem wynosi 705,1072ha.
**3.** Celem planu jest poprawa warunków życia i prowadzenia działalności gospodarczej oraz jakości
środowiska poprzez:
1) poprawę ładu przestrzennego oraz regulację funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wywoływać konflikty przestrzenne;
2) wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
3) wyznaczenie terenów dla realizacji inwestycji z zakresu usług, składowania i produkcji;
4) regulację istniejących i wyznaczenie przebiegu nowych dróg;
5) określenie zasad ochrony zasobów środowiska i przyrody;
6) ochronę bezpieczeństwa ludności i mienia przed zagrożeniami.
**4.** Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie :
1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
8) szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.
**§ 2.1.** Integralną część niniejszej uchwały stanowią załączniki:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000, sporządzony z wykorzystaniem urzędowych kopii mapy zasadniczej oraz mapy ewidencyjnej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.
**§ 3.1.**Obowiązującymi ustaleniami zawartymi na rysunku planu są:
1) obszar opracowania planu wyznaczony przebiegiem granicy administracyjnej sołectwa;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone oraz orientacyjne;
3) linie zabudowy – nieprzekraczalne i obowiązujące;
4) przeznaczenie terenu, określone kolorem oraz symbolem literowym i numerem;
5) korytarze ekologiczne - ustanowione planem;
6) obszar zwartej zabudowy wsi – ustanowiony planem;
7) strefa ochrony konserwatorskiej ustanowiona planem;
8) zabytki nieruchome ustanowione planem;
9) oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym: zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome, strefa ochrony sanitarnej cmentarza.
**2.** Pozostałe, nie wymienione w ust.1 pkt 2 elementy rysunku mają charakter informacyjny.
**3.** Linie rozgraniczające wyznaczają w sposób ścisły granice obszarów zwanych w dalszej części jednostkami terenowymi. W przypadku zastosowania na rysunku planu linii rozgraniczającej orientacyjnej, w niniejszej uchwale określone zostały zasady i warunki precyzujące jej przebieg.
**4.** Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach danej jednostki terenowej.
**§ 4.1.** Symbole literowe i cyfrowe zastosowane w planie dla określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oznaczają:
1) symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe danej jednostki terenowej:
**MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
**MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
**RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
**U** - tereny zabudowy usługowej,
**UK** - tereny usług kultury i kultu religijnego,
**UO** - teren usług oświaty,
**US** - tereny usług sportu,
**UT** - tereny usług turystyki i rekreacji,
**S** - tereny składów, magazynów oraz rzemiosła,
**RU** - tereny ośrodków produkcji rolnej – roślinnej i zwierzęcej,
**KA** - teren autostrady A4,
**KD** - tereny dróg i ulic publicznych, w tym:

**KDG** – droga główna oraz ulica w ciągu drogi powiatowej klasy głównej,
**KDL** – droga lokalna oraz ulica w ciągu drogi klasy lokalnej,
**KDD** – drogi i ulice gminne klasy dojazdowej,
**KPJ** - ciągi pieszo-jezdne,
**KP** - ciąg pieszy
**KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
**KDR** - tereny dróg transportu rolnego i leśnego,
**KS** - tereny parkingów oraz obsługi komunikacji,
**K** - tereny infrastruktury technicznej – pompownie ścieków ,
**W** - tereny infrastruktury technicznej – pompownie i zbiorniki wody,
**E** - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe ,
**KT** - tereny infrastruktury technicznej związanej z budową i obsługą zbiornika retencyjnego „Jaryszów”,
**WS** - tereny śródlądowych wód powierzchniowych (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, potoki, kanały, rowy melioracyjne),
**R** - tereny gruntów rolnych,
**RO** - tereny sadów i ogrodów,
**RZ** - tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk,
**ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
**ZP** - tereny parków i zieleni urządzonej,
**ZC** - teren cmentarza
**ZL** - tereny lasów,
**ZLd** - tereny dolesień
2) symbole literowe ujęte w nawias okrągły określające przeznaczenie tymczasowe danej jednostki terenowej:
**(E)** - tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe,
**(KDZ) –** droga zbiorcza oraz ulica w ciągu drogi powiatowej klasy zbiorczej,
**(KDR)** - tereny dróg transportu rolnego i leśnego;
3) oznaczenia cyfrowe wskazujące na kolejny numer jednostki terenowej wydzielonej liniami rozgraniczającymi w ramach danego przeznaczenia;
**2.** Dwa lub więcej symboli literowych oddzielonych przecinkiem oznacza, że są one równorzędne, a oznaczona w ten sposób jednostka terenowa może być przeznaczona i zagospodarowana zgodnie z każdym z symboli w całości lub w dowolnych proporcjach;
**§ 5. 1.** Określenia i nazwy użyte w planie oznaczają :
1) **budowle rolnicze** – należy przez to rozumieć budowle dla potrzeb rolnictwa i przechowalnictwa produktów rolnych, o których mowa w przepisach odrębnych;
2) **budynki gospodarskie** – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne w historycznie ukształtowanej zabudowie zagrodowej, które nie pełnią już swojej pierwotnej funkcji związanej z funkcją rolniczą np. stodoły;
3) **dominanta przestrzenna wysokościowa –** budynek lub budowla o wysokości przekraczającej średnią wysokość sąsiedniej zabudowy o więcej niż 50%, górujący nad tą zabudową i wyróżniający się w krajobrazie;
4) **działka budowlana** – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce;
5) **działalność nieuciążliwa** – należy przez to rozumieć działalność usługową, rzemiosła, produkcyjną lub składowo-magazynową stanowiącą przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na

środowisko jest wymagane na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;
6) **linie zabudowy** – należy przez to rozumieć linie regulacyjne określające usytuowanie budynków w odniesieniu do krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości.
a) linia nieprzekraczalna – określająca minimalną odległość budynków i budowli od krawędzi jezdni lub linii rozgraniczających i granic nieruchomości;
b) linia obowiązująca - linia wyznaczająca wymaganą (obowiązkową) odległość budynków o funkcji podstawowej od ulicy (drogi), mierzoną do zasadniczej frontowej ściany budynku lub, w przypadku gdy ściana ta nie jest równoległa do linii rozgraniczającej ulicy, do najbliższego punktu tej ściany; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
7) **przedsięwzięcia celu publicznego** - należy przez to rozumieć cele publiczne o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz zadania własne samorządów, o których mowa w ustawach ustrojowych;
8) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zostanie dla nich stwierdzony na podstawie przepisów odrębnych lub indywidualnych decyzji administracyjnych;
9) **przepisy odrębne** - należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz Polskie Normy;
10) **przestrzeń publiczna** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi, będący terenem ogólnodostępnym, służący ogółowi społeczności w celu poprawy jakości życia poprzez stworzenie przestrzeni kontaktów i komunikacji; przeznaczony pod place publiczne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe oraz tereny parków i zieleni izolacyjnej; Do przestrzeni publicznej zalicza się również tereny służące ogółowi społeczności, o ograniczonej dostępności, w tym tereny usług kultury i kultu religijnego
oraz usług oświaty i sportu;
11) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określone dla każdej wydzielonej liniami rozgraniczającymi jednostki terenowej, które powinno przeważać na terenie objętym inwestycją oraz na rzecz którego należy rozstrzygać wszystkie ewentualne konflikty przestrzenne;
12) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do realizacji jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego i nie będące z nim w konflikcie, które nie może przeważać na terenie objętym inwestycją;
13) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć mapę w skali 1:2000, stanowiąca kompilację mapy ewidencyjnej oraz zasadniczej pochodzących z zasobu geodezyjno-kartograficznego, na której oznaczono w formie graficznej ustalenia planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
14) **rzemiosło** - zawodowe wykonywanie działalności gospodarczej przez osobę fizyczną, z udziałem kwalifikowanej pracy własnej, w imieniu własnym tej osoby i na jej rachunek, przy zatrudnieniu do 50 pracowników zwaną dalej rzemieślnikiem. Do rzemiosła nie zalicza się działalności: handlowej, transportowej, usług hotelarskich, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, usług leczniczych oraz działalności wytwórczej i usługowej artystów plastyków i fotografików;
15) **szerokość elewacji frontowej** – szerokość elewacji budynków mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy, kształtujących pierzeję ulicy, mierzona od strony ulicy lub drogi, z której odbywa się obsługa terenu;

16) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych z zakresu: administracji lokalnej i ponadlokalnej, oświaty, sportu, rekreacji, zdrowia, opieki społecznej, kultury, infrastruktury technicznej;
17) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni nieruchomości, wyrażony w procentach;
18) **zabudowa jednorodzinna** – należy przez to rozumieć budynki wolnostojące, budynki w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;
19) **zabudowa zagrodowa** — należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych.
**2.** Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem zawartym w przepisach odrębnych.

## Dział II
## USTALENIA OGÓLNE OBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

### Rozdział 1
### Zasady ochrony środowiska i przyrody

**§ 6.1.** W celu ochrony środowiska i przyrody na całym obszarze planu:
1) powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi należy zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych:
a) na terenach składowo-magazynowych nakazuje się pełne uszczelnienie powierzchni placów magazynowych i manewrowych oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi oraz wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej przemysłowej i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych na tereny przyległe,
b) na terenach baz transportowych i innych terenach i obiektach obsługi transportu należy dodatkowo zainstalować separatory paliw i olejów przed włączeniem wewnętrznej sieci kanalizacji do systemu kanalizacji gminnej;
2) gromadzenie i przechowywanie środków ochrony roślin, nawozów mineralnych i organicznych, możliwe jest jedynie w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do gruntu oraz wód podziemnych;
3) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
4) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
5) zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
6) zabrania się lokalizowania składowisk odpadów;
7) zabrania się lokalizacji giełd i targów zwierząt;
8) wprowadza się zakaz zabudowy na gruntach II i III klasy z wyjątkiem dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym związanych z budową i obsługą zbiornika retencyjnego „Jaryszów” oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie.
**2.** W celu ochrony krajobrazu na obszarze planu ustanawia się:
1) korytarze ekologiczne o charakterze lokalnym, na obszarze których obowiązuje:
a) ochrona przed zmianą użytkowania terenów oraz przed zniszczeniem lub przerwaniem ciągłości korytarza;
b) zakaz zabudowy, z wyjątkiem dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym związanych z budową i obsługą zbiornika retencyjnego „Jaryszów” oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie;

c) zakaz dokonywania zmian naturalnego charakteru cieków oraz zbiorników wodnych, w tym zwłaszcza zabudowy technicznej brzegów i niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej; Ewentualnej regulacji cieków należy dokonywać metodami biologicznymi z ograniczeniem prostowania i skracania ich biegów oraz poprzez zabezpieczenie koryt przed erozją boczną i denną przez zabudowę roślinną. Zakaz nie dotyczy zmian związanych z budową zbiornika retencyjnego „Jaryszów";
d) zakaz zmiany stosunków wodnych z wyjątkiem jednostek terenowych przeznaczonych pod zabudowę oraz zmian związanych z budową zbiornika retencyjnego „Jaryszów";
2) strefy ochrony panoramiczne j dla ciągów i punktów widokowych, w granicach których obowiązuje zakaz wprowadzania nowej zabudowy stanowiącej dominanty przestrzenne wysokościowe, a także lokalizowania innych barier widokowych przesłaniających chroniony widok, w tym:
a) punkt nr 1 – ochronie podlega widok na kościół oraz układ przestrzenny wsi oraz dolinę Jaryszówki,
b) punkt nr 2 – ochronie podlega widok na dolinę Jaryszówki, przeciwległe wzgórze z krzyżem oraz zabudowę wsi,
c) punkt nr 3 – ochronie podlega widok na dolinę Jaryszowca oraz zróżnicowanie ukształtowania terenu przeciwległych wzgórz,
d) punkt nr 4 – ochronie podlega widok na kościół oraz układ przestrzenny wsi,
e) punkt nr 5 – ochronie podlega widok na dolinę Jaryszówki oraz przeciwległe wzgórze, a także na projektowany zbiornik wodny „Jaryszów";
3) nakaz zachowania istniejących zespołów i pojedynczych egzemplarzy starodrzewia, w tym zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych; Ewentualna wycinka możliwa jest jedynie ze względów sanitarnych, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz w przypadku niemożliwej do wyeliminowania kolizji z przebiegiem dróg lub infrastruktury technicznej;
4) nakaz wprowadzania zadrzewień i zakrzaczeń wzdłuż szlaków komunikacyjnych i cieków wodnych, które należy prowadzić zgodnie ze specyfiką lokalną i roślinnością potencjalną. Na terenach leśnych należy prowadzić ich kierunkową przebudowę gatunkami zgodnymi z roślinnością potencjalną.
**3.** Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.
**4.** W zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, na obszarze planu:
1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, sieci i obiektów infrastruktury technicznej; Zakaz nie dotyczy budowy zbiornika retencyjnego „Jaryszów";
2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane na podstawie właściwej decyzji administracyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) zabrania się lokalizacji zakładów mogących spowodować zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
4) dopuszcza się lokalizację zadań wykonywanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa, prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym i realizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
**5.** Dopuszczalny poziomy hałasu w środowisku wyrażony równoważnym poziomem dźwięku, mierzony na granicy nieruchomości, należy przyjmować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

1) na terenach oznaczonych symbolem MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) na terenach oznaczonych symbolem MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) na terenach oznaczonych symbolem MNU jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
4) na terenach oznaczonych symbolem RM jak dla zabudowy zagrodowej.

## Rozdział 2
## Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 7.1.** Na obszarze objętym planem występują zabytki nieruchome objęte ochroną prawną:
1) na podstawie wpisu do rejestru zabytków, do których zalicza się;
a) Kościół Parafialny p.w. Najświętszej Panny Marii, murowany, XV przebudowany 1860-61 oraz 1921-24, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1133/66
2) na podstawie niniejszego planu, do których zalicza się:
a) szkoła, ul.Strzelecka 16, murowana, 1909r
b) budynek mieszkalno-gospodarczy (folwarczny), ul. Zwycięstwa 10-12, murowany;
**2.** Na podstawie niniejszego planu obejmuje się ochroną prawną zabytki archeologiczne, którychwykaz przedstawiono poniżej, a lokalizację zaznaczono na rysunku planu:

| Numer stanowiska | Lokalizacja | Rodzaj stanowiska | Chronologia |
|---|---|---|---|
| **Nr 1** | Brak dokładnej lokalizacji | Ślad osadniczy | Neolit |
| **Nr 2** | Brak dokładnej lokalizacji | Ślad osadniczy | Neolit |
| **Nr 3** | Brak dokładnej lokalizacji | Ślad osadniczy | Epoka Kamienna |
| **Nr 4** | Brak dokładnej lokalizacji | Ślad osadnictwa punkt osadniczy | Kultura łużycka |
| **Nr 5** | Brak dokładnej lokalizacji | cmentarzysko | Epoka brązu |
| **Nr 6** | lokalizacja według mapy archiwalnej | Punkt osadniczy | Wczesne średniowiecze, faza późna lub średniowiecze |
| **Nr 7** | lokalizacja według mapy archiwalnej | Punkt osadniczy | Kultura przeworska |
| **Nr 8** | lokalizacja według mapy archiwalnej | Ślad osadniczy | |
| **Nr 9** | lokalizacja według mapy archiwalnej | Osada | |
| **Nr 10** | lokalizacja według mapy archiwalnej | Punkt osadniczy<br>Punkt osadniczy<br>Punkt osadniczy<br>Punkt osadniczy<br>osada osada | Paleolit schyłkowy mezolit wczesny o. epoki brązu kultura przeworska kultura przeworska IX-X w. |

**3.** W odniesieniu do zabytków wymienionych w ust. 1 i 2 obowiązują następujące zasady ochrony:
1) sposób i tryb wydawania pozwoleń na prace w zabytku wpisanym do rejestru regulują przepisy odrębne;
2) prace przy zabytku objętym ochrona prawną na podstawie niniejszego planu wymagające pozwolenia budowlanego należy poprzedzić uzyskaniem uzgodnienia właściwego organu ochrony zabytków;
3) zabrania się zmiany gabarytów i kształtu budynków, w tym dachów, objętych ochroną
prawną na podstawie niniejszego planu;
4) prowadzenie prac ziemnych na obszarze zabytków archeologicznych wyszczególnionych w ust.2 lub w ich sąsiedztwie obowiązuje uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;

**4.** Na obszarze objętym planem, odkryte w trakcie wykonywania prac ziemnych zabytki ruchome i nieruchome oraz nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. W razie ujawnienia znalezisk archeologicznych należy niezwłocznie zawiadomić właściwy organ ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych oraz Burmistrza Ujazdu oraz zabezpieczyć znalezisko w miejscu ujawnienia i wstrzymać mogące je uszkodzić roboty do czasu wydania odpowiednich zarządzeń.
**5.** Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą układ przestrzenny najstarszej zabudowy wsi. W strefie obowiązuje:
1) nakaz zachowania cech rozplanowania i kompozycji układu przestrzennego wsi, w tym: przebieg traktów ulicznych, linie zabudowy w tym w granicy nieruchomości, gabaryty obiektów;
2) nakaz stosowania dla budynków mieszkalnych dachów stromych, symetrycznych o nachyleniu połaci 30-45%;
3) nakaz stosowania dachówki lub blachy dachówkopodobnej dla pokrycia dachów budynków mieszkalnych;
4) wysokość nowowznoszonych budynków powinna odpowiadać wysokości zabudowy sąsiedniej o tym samym sposobie użytkowania, z tolerancją do 10%;
5) wysokość budynków istniejących krytych stropodachem podlegających przebudowie polegającej na realizacji dachu stromego powinna odpowiadać wysokości zabudowy sąsiedniej o tym samym sposobie użytkowania, z tolerancją do 30%.

## Rozdział 3
## Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 8.1** W planie nie przewiduje się dokonywania scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
**2.** Dopuszcza się dokonywanie podziału nieruchomości w miejscach innych niż wyznaczone na rysunku planu pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z wydzielonych części nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
**3.** Przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych mających prowadzić do więcej niż dwóch działek, należy zapewnić plac do zawracania.
**4**. Wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w niniejszym planie i umożliwiać lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów**.**
**5.** Ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:
1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną MN na 800m2,
2) pod zabudowę mieszkaniową z usługami MNU na 1000m2;
**6**. Zabrania się wydzielania nowych działek budowlanych o szerokości mniejszej niż 18m dla zabudowy wolnostojącej, 14m dla zabudowy bliźniaczej oraz 7m dla zabudowy szeregowej.
**7**. Zabrania się wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku.
**8.** Dopuszcza się dokonywanie wydzieleń z przeznaczeniem pod powiększenie sąsiedniej działki budowlanej. W takim wypadku dla nowo wydzielanej działki nie jest wymagane zapewnienie odrębnego dostępu do drogi publicznej oraz posiadanie wielkości umożliwiającej lokalizację budynku.

## Rozdział 4
## Zasady obsługi w zakresie komunikacji

**§ 9.1.** Obsługę obszaru objętego planem w zakresie komunikacji stanowią:
1) system publicznych ulic, dróg i ciągów pieszo-jezdnych, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych:

a) droga i ul. Strzelecka oraz ul. Ujazdowska w ciągu drogi powiatowej nr 1461 O relacji Sieroniowice - Ujazd, klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDG;
b) droga i ul. 1 Maja w ciągu drogi powiatowej nr 1441 O relacji Olszowa - Jaryszów, klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
c) droga gminna klasy lokalnej (tzw. droga Starostrzelecka) oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
d) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
e) ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu jako KPJ;
2) drogi transportu rolnego i leśnego oznaczone na rysunku planu symbolem KDR;
3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW, nie będące terenami publicznymi;
4) tereny i urządzenia obsługi transportu samochodowego oznaczone symbolem KS**.**
**2**. W granicach nieruchomości należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę stanowisk postojowych, przyjmując następujące minimalne wskaźniki zależnie od przeznaczenia terenu:
1) dla samochodów osobowych:
a) tereny zabudowy mieszkaniowej MN – 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
b) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami MNU - 1 stanowisko na 1 mieszkanie oraz po 2 stanowiska na każde 100m2 powierzchni użytkowej związanej z usługami;
c) tereny zabudowy usługowej U - po 2 stanowiska na każde 100m2 powierzchni użytkowej związanej z usługami;
d) tereny zabudowy usługowej UK oraz UT - po 2 stanowiska na każde 100m2 powierzchni użytkowej związanej z usługami;
e) tereny usług sportu US - po 1 stanowisku na każde 500m2 powierzchni związanej z usługami, w tym powierzchni boisk sportowych;
f) tereny składów i magazynów oraz rzemiosła S - 1 stanowisko na każdych 2 pracowników;
g) tereny zabudowy zagrodowej RM - 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
h) tereny ośrodków produkcji rolnej RU - 1 stanowisko na każdych 2 pracowników;
2) dla samochodów ciężarowych i autobusów ilość miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, przy czym zabrania się lokalizacji stałych miejsc postojowych, parkingów i garaży dla samochodów ciężarowych i autobusów na terenach mieszkaniowych MW, MN, MNU, RM oraz na terenach usługowych U;
3) jeżeli realizacja potrzeb parkingowych jest niemożliwa na terenie danej nieruchomości – dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora potrzeb parkingowych, który powinien być wskazany we wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniu robót budowlanych;
**3.** Ustala się następujący przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy, chyba że na rysunku planu oznaczono inaczej:
1) w odległości 8,0m od linii rozgraniczającej ulice w ciągu dróg powiatowych, oznaczonych jako KDG (KDZ) i KDL;
2) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogę gminną oznaczoną jako KDL;
3) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ulice w ciągu dróg gminnych oznaczonych jako KDD;
4) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne oznaczone jako KDW;
5) w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej ciągi pieszo-jezdne oznaczone jako KPJ;
6) dopuszcza się przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż ustalona powyżej, w tym w granicy nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

**4.** Określony na rysunku planu teren zwartej zabudowy wsi jest jednocześnie terenem zabudowy w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.
**5.** Wszystkie tereny powinny spełniać wymogi przepisów odrębnych w zakresie dróg pożarowych.
**6**. Obowiązuje wyposażenie wszystkich przejść dla pieszych przez drogi i ulice w obniżone krawężniki umożliwiający płynne, bezkolizyjne połączenie powierzchni chodnika i powierzchni jezdni.

## Rozdział 5
## Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

**§ 10.1.** Docelowo, wszelkie liniowe elementy infrastruktury technicznej (wraz z urządzeniami towarzyszącymi), powinny być umieszczone pod ziemią i przebiegać w granicach terenów publicznych. Od powyższej zasady dopuszcza się następujące odstępstwa:
1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
2) dopuszcza się w przypadkach szczególnych (uzasadnionych względami technicznymi lub bezpieczeństwem) prowadzenie lub usytuowanie wybranych elementów urządzeń i sieci poza terenami publicznymi, w granicach różnych jednostek terenowych pod warunkiem, że powyższe elementy infrastruktury technicznej stanowić będą przeznaczenie uzupełniające, nie kolidujące z podstawowym i nie zmienią generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;
3) poza obszarem istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej.
**2.** Ustala się pełne uzbrojenie terenów istniejącej i projektowanej zabudowy w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną na następujących zasadach:
1) **zaopatrzenie w wodę** z ujęcia we wsi Sieroniowice poprzez istniejącą i projektowaną gminną sieć wodociągową. Sieć wodociągowa powinna uwzględniać warunek zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;
2) **gospodarka ściekowa** – odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych z wszystkich działek budowlanych do gminnej oczyszczalni ścieków w Ujeździe poprzez sieć kanalizacji sanitarnej określa się na następujących warunkach:
a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci istniejącej oraz nakazuje budowę nowych układów na terenach projektowanego zainwestowania;
b) do czasu realizacji kolektora, dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
c) zabrania się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na całym obszarze objętym planem;
d) zabrania się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz kolektora kanalizacji deszczowej;
e) zabrania się odprowadzania ciekłych odchodów zwierzęcych do kolektora kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej oraz do gruntu;
3) **odprowadzenie wód opadowych** lub roztopowych z terenu nieruchomości docelowo do kolektora kanalizacji deszczowej określa się na następujących warunkach:
a) jako odbiornik wód z kanalizacji deszczowej dopuszcza się studnie i rowy chłonne pod warunkiem zastosowania odpowiednich urządzeń oczyszczających (odstojników szlamów i piasków, separatorów olejów, itp.) jeżeli obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych;

b) dopuszcza się rozprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych po nieruchomości inwestora, w sposób nie powodujący zalewania nieruchomości sąsiednich;
c) wszelkie drogi, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni należy wyposażyć w system kanalizacji deszczowej, odpowiednio powiązanej z układem kanalizacji gminnej;
d) zabrania się odprowadzania wód opadowych z dachów i terenów działek na teren dróg;
4) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia określa się na następujących warunkach:
a) zasilanie obiektów z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach zainwestowanych innych funkcji (drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne i in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych;
c) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie linii energetycznych napowietrznych NN i SN kolidujących z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
d) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej na potrzeby mieszkańców wsi, w tym własne, z odnawialnych źródeł energii, w tym wody i wiatru;
e) dopuszcza się lokalizację małych elektrowni wodnych;
5) **zaopatrzenie w gaz** - z indywidualnych zbiorników na gaz płynny w systemie bezprzewodowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
6) **zaopatrzenie w energię cieplną** dla celów socjalno-bytowych i technologicznych określa się na następujących warunkach:
a) docelowo należy prowadzić na bazie indywidualnych źródeł ciepła, pracujących na paliwach niskoemisyjnych – źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym także z wykorzystaniem energii elektrycznej,
b) dopuszcza się nowoczesne wysokosprawne źródła opalane paliwem stałym,
c) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii takich jak pompa ciepła, energia słoneczna;
7) **telekomunikacja -** wyposażenie terenów w dostęp do usług telekomunikacji określa się na następujących warunkach:
a) poprzez podłączenie do istniejącej telefonicznej sieci kablowej, na warunkach uzgodnionych z właścicielami sieci. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowych o mocy ponad 15W i częstotliwości 30kHz-300 GHz na terenach przeznaczonych w planie pod działalność składowo-magazynową, a także na terenach gruntów rolnych pod warunkiem, że nie wymagają one uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
c) zabrania się lokalizacji stacji bazowych j.w. w obszarze planowanych i istniejących terenów mieszkaniowych MN, MNU, MW, RM, terenów usług oświaty i kultury UO i UK oraz w odległości mniejszej niż 200m od granic tych terenów, a także na terenie łąk i pastwisk RZ;
d) wskazuje się konieczność wyposażenia terenu w dostęp do systemów teleinformatycznych;
8) **gospodarka odpadami:** zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk;

**3.** W przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej należy je przenieść lub odpowiednio zmodyfikować na warunkach określonych przez właściciela sieci;
**4.** Przy rozbudowie istniejących sieci infrastruktury technicznej należy uwzględnić docelowy zasięg zabudowy oraz przewidywane zapotrzebowanie na media. Realizację nowych obiektów należy skoordynować z uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną;

## Rozdział 6
## Zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia

**§ 11.1.** W zakresie ochrony przeciwpożarowej nakazuje się :
1) w zagospodarowaniu poszczególnych, zabudowanych nieruchomości przewidzieć stosowne drogi i urządzenia służące ochronie przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
2) zachowanie odległości minimum 12m pomiędzy budynkami a granicą lasu, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.
**2.** Ustala się strefę bezpieczeństwa od napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15/20kV, liczoną od rzutu skrajnych przewodów na płaszczyznę, o szerokości 2x 5,2 m.
1) w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i budowli przeznaczonych do stałego pobytu ludzi;
2) dopuszcza się skablowanie lub przełożenie napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci. W takim wypadku przebieg strefy zmienia swą lokalizację adekwatnie do zmiany przebiegu sieci;
**3.** Ustala się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50m od granic cmentarza. W strefie obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów związanych z produkcją i dystrybucją żywności, chyba że z przepisy odrębne stanowią inaczej;
**§ 12.** W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują.

## Rozdział 7
## Szczególne warunki zagospodarowania terenów

**§ 13.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym:
1) wprowadza się zakaz zabudowy na obszarze wyznaczonych lokalnych ciągów ekologicznych oraz na obszarze gruntów rolnych II i III klasy z wyjątkiem budowy lub
przebudowy dróg, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym związanych z budową i obsługą zbiornika retencyjnego „Jaryszów” oraz zabudowy lokalizowanej na terenach wyznaczonych do tego celu w planie;
2) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy nieruchomości i mniejszej, gdy ze względu na rozmiary istniejącej działki nie jest możliwe zachowanie odległości wymaganych przepisami odrębnymi, pod warunkiem zachowania wymogów określonych w planie;
3) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych i gospodarczych w granicy nieruchomości na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
**§ 14.** Ustala się obszar zwartej zabudowy wsi, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na wyznaczonym obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie obsady zwierzęcej przekraczającej 40 DJP.
**§ 15.** Ustala się następujące wymagania kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:

1) należy wykształcić przestrzenie integrujące i wyposażyć teren w elementy małej architektury, których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami odrębnymi;
2) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych na terenach usług oświaty UO oraz terenach usług kultury i kultu religijnego UK; Na pozostałych terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w obrębie działki lub terenu inwestycji, której dotyczy dana reklama;
3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych, obiektów usługowo-handlowych, które nie mogą jednak powodować ograniczeń w sposobie zagospodarowania właściwym dla przeznaczenia podstawowego ani zmniejszać przynależnej liczby miejsc parkingowych;
4) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu związane z organizacją placu budowy;
5) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych związanych z zaopatrzeniem terenów w infrastrukturę techniczną pod warunkiem, że nie będą one obniżać walorów estetycznych przestrzeni publicznej oraz nie zostaną naruszone przepisy z zakresu ochrony środowiska;
6) na obszarze zabudowanym zabrania się lokalizacji nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej;
7) należy wprowadzić zadrzewienia w formie szpalerów lub grup drzew oraz roślinności ozdobnej;
8) nakazuje się zachowanie dostępności terenu, przy czym dla terenów usług oświaty UO, sportu US, kultury i kultu religijnego UK dopuszcza się dostępność częściową, ograniczoną czasowo lub przestrzennie;
9) nakazuje się kształtowanie pieszej dostępności terenu ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne oraz rozdzielenie komunikacji kołowej i pieszej.

**§ 16.** Ustala się tymczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie dla terenów oznaczonych jako:
1) (E) – stacja transformatorowa, docelowo przeznaczona do przeniesienia. Lokalizacja obecna dopuszczona do czasu budowy drogi KDD stanowiącej przeznaczenie docelowe.
2) (KDZ) – droga i ulica w ciągu drogi powiatowej klasy drogi zbiorczej, docelowo przeznaczona do przebudowy i uzyskania parametrów drogi głównej KDG.
3) (KDR) – droga transportu rolnego i leśnego. Docelowo przeznaczona do poszerzenia i przebudowy na drogę gminną klasy lokalnej KDL.

## Rozdział 8
## Stawki renty planistycznej

**§ 17.1** Zgodnie z §15 ust.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową dla naliczenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w §36 ust.4 ustawy, w wysokości :
1) 20% dla jednostek terenowych oznaczonych jako S, U, UT, RU, MNU, KS,
2) 10% dla jednostek terenowych oznaczonych jako MN, MW, RM,
3) 0% dla pozostałych jednostek terenowych,

**2**. W przypadku gdy plan ustala dla danego terenu dwa lub więcej równorzędnych przeznaczeń, opłatę od wzrostu wartości nieruchomości nalicza się według stawki najwyższej.

# Dział III
# USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK TERENOWYCH

## Rozdział 1
## Tereny zabudowy mieszkaniowej

**§ 18.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **MW.**

**2.** Na obszarze jednostek terenowych **MW.1 ÷ MW.2** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarcze;
b) budynki zamieszkania zbiorowego;
c) utrzymanie, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i wymiana istniejących budynków;
d) zmiana sposobu użytkowania budynków w ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi oraz rzemiosło stanowiące działalność nieuciążliwą;
b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy – max. 40% powierzchni działki,
b) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min.30%
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3 oraz zgodnie z § 7 ust. 5;
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków mieszkalnych do 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – 6,0m;
· utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarczych, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków mieszkalnych – max.14,0m;
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – max. 7,0m
· utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
c) geometria dachu :
· budynków mieszkalnych dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45o, dwu lub wielospadowe. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych;
· dla budynków towarzyszących dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1 pkt 2;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13 oraz § 18 ust. 3;
**3.** Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:
1) **MW.2** – dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni działki. Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5.

**§ 19.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,** oznaczone na rysunku planu symbolem **MN.**
**2.** Na obszarze jednostek terenowych **MN.1 ÷ MN.69** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarcze oraz istniejące zabudowania gospodarskie;
b) utrzymanie, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i wymiana istniejących budynków;
c) zmiana sposobu użytkowania budynków w ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
d) budowa nowych budynków mieszkalnych wraz z zabudową towarzyszącą;
e) sady, uprawy gruntowe, szklarnie przydomowe.
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) usługi oraz rzemiosło stanowiące działalność nieuciążliwą;
b) chów i hodowla zwierząt do 5 DJP, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
c) obiekty i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) ustala się poniższe wskaźniki intensywności zabudowy, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:
· dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej – max. 30% powierzchni działki,
· dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – max. 40% powierzchni działki,
b) ustala się poniższe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej:
· dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej – min. 50% powierzchni działki,
· dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – min. 40% powierzchni działki;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3 oraz zgodnie z § 7 ust. 5, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków mieszkalnych do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się
wykonanie trzeciej kondygnacji stanowiącej poddasze użytkowe oraz przekroczenie określonej powyżej wysokości w przypadku przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego o dwóch kondygnacjach, krytego stropodachem, polegającej na wykonaniu dachu stromego z poddaszem
użytkowym, pod warunkiem, że wysokość ścianki kolankowej będzie nie większa niż 0,5m;
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – 6,0m;
· utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków mieszkalnych wolnostojących – max.16,0m, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
· budynków mieszkalnych bliźniaczych – łącznie max. 24,0m;
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – max. 7,0m;

· utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
c) geometria dachu :
· budynków mieszkalnych dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45o, dwu lub wielospadowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się stosowanie
naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,
· dla budynków towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej;
· kierunek ustawienia głównej kalenicy dachu w stosunku do drogi zgodnie ze szczególnymi warunkami zagospodarowania określonymi w ust.3;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1 pkt 2;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13 oraz § 19 ust. 3;
**3.** Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:
1) **MN.2** – teren zlokalizowany częściowo w strefie bezpieczeństwa od napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Obowiązują zapisy § 11 ust.3 ;
2) **MN.3** – dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Teren zlokalizowany częściowo w strefie bezpieczeństwa od napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Obowiązują zapisy § 11 ust.3 ;
3) **MN.6** – teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne oraz projektowanego zbiornika wodnego. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3. Teren zlokalizowany na obszarze lokalnego ciągu ekologicznego, dla którego obowiązują zapisy § 6 ust.2 pkt 1.
4) **MN.7** - teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne oraz projektowanego zbiornika wodnego. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3. Teren zlokalizowany na obszarze lokalnego ciągu ekologicznego, dla którego obowiązują zapisy § 6 ust.2 pkt 1.
5) **MN.9 -** dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. W związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z §11 ust. 1.
6) **MN.10 -** teren zlokalizowany częściowo w strefie bezpieczeństwa od napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Obowiązują zapisy § 11 ust.3 .
7) **MN.13** - teren położony częściowo na obszarze lokalnego ciągu ekologicznego, dla którego obowiązują zapisy § 6 ust.2 pkt 1.
8) **MN.14** - teren zlokalizowany częściowo w strefie bezpieczeństwa od napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Obowiązują zapisy § 11 ust.3 .
9) **MN.17** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5.
10) **MN.20** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5.
11) **MN.31** - W przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego o dach stromy nakłada się obowiązek ustawienia głównej kalenicy równolegle do drogi powiatowej.
12) **MN.33** – W przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego o dach stromy nakłada się obowiązek ustawienia głównej kalenicy równolegle do drogi powiatowej.

13) **MN.34** - W przypadku nadbudowy budynku mieszkalnego o dach stromy nakłada się obowiązek ustawienia głównej kalenicy równolegle do drogi powiatowej.
14) **MN.39** - teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5.
15) **MN.40** - teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5.
16) **MN.48** - W związku z sąsiedztwem linii lasu ustala się szczególne warunki ochrony przeciwpożarowej zgodnie z §11 ust. 1.
17) **MN.50** - dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3.
18) **MN.51** - teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3.
19) **MN.55** - teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3.
20) **MN.56** - teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3.
21) **MN.57** - teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3.
22) **MN.50** - dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP. Dopuszcza się działalność agroturystyczną.
23) **MN.62** – teren zlokalizowany częściowo w strefie bezpieczeństwa od napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Obowiązują zapisy § 11 ust.3 . Dopuszcza się przełożenie lub skablowanie linii energetycznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
24) **MN.63** – teren zlokalizowany częściowo w strefie bezpieczeństwa od napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Obowiązują zapisy § 11 ust.3 . Dopuszcza się przełożenie lub skablowanie linii energetycznych kolidujących z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci.
25) **MN.65** – dopuszcza się wtórny podział terenu inny niż wskazany na rysunku planu, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej nowo wydzielonych nieruchomości poprzez drogi wewnętrzne.

**§ 20.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU.**
**2.** Na obszarze jednostek terenowych **MNU.1 ÷ MNU.7** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z zabudową towarzyszącą tj. garaże i budynki gospodarcze oraz istniejące zabudowania gospodarskie;
b) usługi i rzemiosło stanowiące działalność nieuciążliwą , w tym usługi turystyki;
c) utrzymanie, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i wymiana istniejących budynków;
d) zmiana sposobu użytkowania budynków w ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
e) budowa nowych budynków mieszkalnych, usługowych i rzemiosła wraz z zabudową towarzyszącą;
f) sady, uprawy gruntowe, szklarnie przydomowe.
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) chów i hodowla zwierząt do 5 DJP, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

b) obiekty i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 30% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej– min. 40% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3 oraz zgodnie z § 7 ust. 5, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków mieszkalnych i usługowych do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się wykonanie trzeciej kondygnacji stanowiącej poddasze użytkowe oraz przekroczenie określonej powyżej wysokości w przypadku przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego o dwóch kondygnacjach, krytego stropodachem, polegającej na wykonaniu dachu stromego z poddaszem użytkowym, pod warunkiem, że wysokość ścianki kolankowej będzie nie większa niż 0,5m;
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i usługowej oraz budynków gospodarskich i rzemieślniczych – 6,0m;
· utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków mieszkalnych – max.16m chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
· budynków usługowych – max.20,0m., chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
· budynków rzemieślniczych – max. 12m
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – max. 7,0m
· utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
c) geometria dachu :
· budynków mieszkalnych i usługowych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45o, dwu lub wielospadowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,
· dla budynków rzemieślniczych oraz towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13 i 14 oraz § 20 ust. 3

**3.** Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:

1) **MNU.2** –Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5. Istniejący budynek mieszkalno-gospodarczy objęty jest ochroną prawną na podstawie niniejszego planu; obowiązują zapisy § 7 ust. 1 i 3; Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości jako zabudowy szeregowej z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy. Linia zabudowy istniejąca, zgodnie z rysunkiem planu. Utrzymuje się obecną szerokość elewacji frontowej. Teren wskazany w szczególności dla realizacji usług, w tym hotelarstwa i gastronomii oraz funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust.1;

2) **MNU.3** – Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5;

3) **MNU.4** – Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5. Teren wskazany w szczególności dla realizacji usług kultury oraz kultu religijnego. Dopuszcza się wysokość zabudowy do 12m i trzech kondygnacji nadziemnych;

4) **MNU.5** –Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy § 7 ust. 5. Dopuszcza się wskaźnik zabudowy działki na 40%;

5) **MNU.7** - Teren wskazany w szczególności dla realizacji usług hotelarstwa i gastronomii oraz funkcji mieszkaniowej. Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust.1. W przypadku lokalizacji budynku usług i gastronomii dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej budynku do 40m, a wysokości do 12m.

**§ 21.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM.**

**2.** Na obszarze jednostek terenowych **RM.1 ÷ RM.26** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa wraz z budowlami rolniczymi oraz zabudową towarzyszącą i budynkami gospodarskimi:

b) utrzymanie, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa i wymiana istniejących budynków;

c) lokalizacja budynków inwentarskich przeznaczonych do chowu i hodowli zwierząt do wysokości 40 DJP lub 60DJP zależnie od lokalizacji w zwartej lub poza zwartą zabudową wsi zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu oraz pod warunkiem zachowania przepisów §6;

d) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zabudową towarzyszącą;

e) sady, uprawy gruntowe, szklarnie przydomowe.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dopuszcza się usługi oraz rzemiosło stanowiące działalność nieuciążliwą;

b) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowo-handlowej związanej z gospodarką rolną;

c) dopuszcza się prowadzenie gospodarstw agroturystycznych;

d) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;

3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 30% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3 oraz zgodnie z § 7 ust. 5, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości, w tym w granicy z pasem drogowym;
d) dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczającej określonej na rysunku planu jako orientacyjna i budowę budynków i budowli pod warunkiem, że służą one wyłącznie gospodarce rolnej;
e) w przypadku lokalizacji obiektów inwentarskich, nakazuje się utrzymanie następujących odległości od granic sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej oznaczonej MN, MNU, MW oraz jednostek terenowych oznaczonych na rysunku planu symbolami UC i UP:
· dla obsady zwierzęcej o wielkości 25-40 DJP – min. 50m
· dla obsady zwierzęcej o wielkości 41-60 DJP – min. 100m
f) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków mieszkalnych do 10,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się
wykonanie trzeciej kondygnacji stanowiącej poddasze użytkowe oraz przekroczenie określonej powyżej wysokości w przypadku przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego o dwóch kondygnacjach, krytego stropodachem, polegającej na wykonaniu dachu stromego z poddaszem użytkowym, pod warunkiem, że wysokość ścianki kolankowej będzie nie większa niż 0,5m;
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – 6,0m;
· budynków inwentarskich oraz budynków służących gospodarce rolnej – 8,0m
· dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze;
· utrzymuje się wysokość istniejących budynków, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków mieszkalnych – max.12,0m., chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
· budynków towarzyszących zabudowie mieszkaniowej oraz budynków gospodarskich – max. 10,0m
· budynków inwentarskich oraz budynków służących gospodarce rolnej – 12,0m
· utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
c) geometria dachu :
· budynków mieszkalnych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45o, dwuspadowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz
lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,
· dla budynków towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;

8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13 i 14 oraz § 21 ust. 3.
**3.** Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:
1) **RM.1** – dopuszcza się przekroczenie linii rozgraniczającej określonej jako orientacyjna przez budynki i budowle rolnicze oraz budynki inwentarskie;
2) **RM.3**– dopuszcza się przekroczenie linii rozgraniczającej określonej jako orientacyjna przez budynki i budowle rolnicze oraz budynki inwentarskie;
3) **RM.6** – teren zagrożony okresowym podmakaniem i zalewaniem zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne oraz projektowanego zbiornika wodnego. Obowiązują ustalenia § 6 ust.3. Teren zlokalizowany na obszarze lokalnego ciągu ekologicznego, dla którego obowiązują zapisy § 6 ust.2 pkt 1. Zabrania się chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP.
4) **RM.7** – dopuszcza się zmniejszenie szerokości drogi powiatowej na odcinku wyznaczonym orientacyjną linią rozgraniczającą, na warunkach określonych przez właściwego zarządcę drogi;
5) **RM.8** – teren zlokalizowany w strefie ochrony sanitarnej cmentarza – obowiązują zapisy § 11 ust.4;
6) **RM.9** – dopuszcza się zmniejszenie szerokości drogi powiatowej na odcinku wyznaczonym orientacyjną linią rozgraniczającą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych; Teren zlokalizowany częściowo w strefie bezpieczeństwa od napowietrznych linii średniego napięcia 15kV. Obowiązują zapisy § 11 ust.3.
7) **RM.12** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości. Ze względu na szeregowy charakter zabudowy nie ustala się szerokości elewacji frontowej.
8) **RM.14** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości. Ze względu na szeregowy charakter zabudowy nie ustala się szerokości elewacji frontowej.
9) **RM.15** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości. Dopuszcza się zwiększenie wskaźnika zabudowy do 50%. Zabrania się chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP.
10) **RM.16** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości. Zabrania się chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP.
11) **RM.17** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości. Zabrania się chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP.
12) **RM.18** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości.
13) **RM.19** – teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną w granicy nieruchomości. Teren zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne dla którego obowiązują ustalenia § 6 ust.3.
14) **RM.20** – teren objęty częściowo strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę, w tym zlokalizowaną

w granicy nieruchomości. Teren zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne dla którego obowiązują ustalenia § 6 ust.3.
15) **RM.26** – zabrania się chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP.

## Rozdział 2
## Tereny zabudowy usługowej

**§ 22.1.** Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.**
**2.** Na obszarze jednostek terenowych **U.1 ÷ U.2** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa usługowa związana z usługami handlu i gastronomii;
b) budowa nowej zabudowy usługowej;
c) utrzymanie, przebudowa, nadbudowa i rozbudowa istniejących budynków;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) lokalizacja mieszkań lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na potrzeby właściciela;
b) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 40% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust.1.
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków usługowych do 12,0 m nad poziomem terenu oraz trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
· budynków mieszkalnych – do 10,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
· budynków towarzyszących tj. garaży i budynków gospodarczych – do 6,0m;
· utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków usługowych – max.20,0m.
· budynków mieszkalnych – 12,0m
· budynków towarzyszących zabudowie usługowej i mieszkaniowej oraz budynków gospodarczych – max. 10,0m
· utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących, w tym gospodarskich, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
c) geometria dachu :
· budynków mieszkalnych i usługowych - dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45o, dwu lub wielospadowe; Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn lub okien połaciowych. Dopuszcza się utrzymanie występujących obecnie stropodachów,
· dla budynków towarzyszących i gospodarskich dopuszcza się dachy jednospadowe oraz dachy o mniejszym nachyleniu połaci niż określone powyżej.

5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust. 1;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13
**§ 23.1.** Wyznacza się **tereny usług kultury i kultu religijnego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK.**
**2.** Na obszarze jednostki terenowej **UK** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury i kultu religijnego - teren istniejącego kościoła parafialnego;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) lokalizacja obiektów małej architektury;
b) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
c) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie terenu związane z organizacją świąt i obchodów religijnych;
2) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 30% powierzchni działki;
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki;
c) linie zabudowy: nie ustala się;
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się wyznaczenie stanowisk postojowych poza wyznaczoną jednostką terenową na przyległym terenie należącym do tego samego inwestora;
e) nakazuje się zachowanie dostępności terenu.
3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość: utrzymuje się wysokość istniejącego budynku;
b) szerokość elewacji frontowej: utrzymuje się szerokość elewacji frontowej istniejącego budynku;
c) geometria dachu: utrzymuje się obecny kształt dachu budynku kościoła;
4) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – budynek kościoła objęty jest ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia § 7 ust.1 i 3. Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5
6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 7 i § 8,
7) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
9) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
10) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1;
11) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13. Teren usług kultury i kultu religijnego zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują zapisy § 15;
**§ 24.1.** Wyznacza się **teren usług oświaty,** oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**.

2. Na obszarze jednostki terenowej **UO** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty,
a) realizacja nowej zabudowy na potrzeby usług oświaty;
b) utrzymanie, przebudowa, nadbudowa i rozbudowa istniejących budynków pod warunkiem zachowania przepisów §7;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) lokalizacja infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, w tym budynków i budowli;
b) lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 50% powierzchni działki,
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% powierzchni działki;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3; Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy.
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 9 ust. 2;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość – 15,0m
b) szerokość elewacji frontowej – 30,0m
c) geometria dachu: kształtowana indywidualnie;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – budynek szkoły objęty jest ochroną prawną na podstawie niniejszego planu - obowiązują ustalenia § 7 ust.1 i 3.Teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują zapisy §7 ust.5.
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według §7 i § 8,
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13. Teren usług oświaty
zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują zapisy § 15;
**§ 25.1.** Wyznacza się **tereny usług sportu**, oznaczone na rysunku planu symbolem **US.**
**2.** Na obszarze wyznaczonych jednostek terenowych **US.1 - US.2** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji
a) budynki i budowle na potrzeby usług sportu i rekreacji;
b) utrzymanie, przebudowa, nadbudowa i rozbudowa obiektów istniejących;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się usługi kultury;
b) dopuszcza się przeznaczenie części terenu pod usługi handlu i gastronomii jako towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu jednak nie więcej niż 5% powierzchni oraz pod warunkiem, że nie spowoduje to utrudnień w realizacji niezbędnej dla przeznaczenia podstawowego ilości miejsc parkingowych;
c) lokalizacja obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości

zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 70% powierzchni terenu,
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni terenu;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3; Utrzymuje się istniejącą zabudowę zlokalizowaną w granicy nieruchomości z wyłączeniem możliwości jej dalszej rozbudowy prowadzonej wzdłuż tej granicy.
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust.1. Dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych poza daną jednostką terenową, w tym w szczególności na terenach oznaczonych symbolem KS;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość – 15,0m i trzy kondygnacje nadziemne;
b) szerokość elewacji frontowej – 30,0m, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
c) geometria dachu : kształtowana indywidualnie;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8,
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13 i 25 ust.3. Teren usług sportu zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują zapisy § 15;
**3.** Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:
1) **US.1** – W przypadku budowy hali sportowej dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej w dostosowaniu do wymaganych parametrów technicznych;
**§ 26.1.** Wyznacza się **tereny usług turystyki i rekreacji**, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT.**
**2.** Na obszarze wyznaczonych jednostek terenowych **UT.1 - UT.2** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: teren usług turystyki i rekreacji;
a) teren wskazany do budowy budynków i budowli służących turystyce i rekreacji, w tym usług hotelarstwa i gastronomii;
b) gospodarstwa agroturystyczne;
c) zabudowa towarzysząca, w tym budynki gospodarcze i garażowe;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
b) dopuszcza się obsadę zwierzęcą do 10 DJP;
c) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 30% powierzchni terenu,
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%;

c) linie zabudowy: zgodnie z §9 ust.3 oraz § 11 ust.1 szczególnie w odniesieniu do zachowania linii zabudowy w stosunku do granicy lasu;
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z § 9 ust. 2; Dopuszcza się lokalizację parkingu dla autokarów, w takim wypadku obowiązują w szczególności zapisy § 6 ust.1.
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków usługowych do 12,0m nad poziomem terenu oraz cztery kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
· budynków mieszkalnych – do 10,0m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
· budynków towarzyszących tj. garaży i budynków gospodarczych oraz budynku inwentarskiego – do 6,0m;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków usługowych – do 40,0m.
· budynków mieszkalnych – do 20,0m
· budynków towarzyszących tj. garaży i budynków gospodarczych oraz budynku inwentarskiego– max. 10,0m
c) geometria dachów :
· dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci 30-45o, symetryczne, kształtowane indywidualnie
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8,
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust.1;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – zgodnie z ust.3;
**3.** Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:
1) **UT.2** – teren przeznaczony do lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych i usługowych
a) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy na max. 5% powierzchni terenu,
b) powierzchnia parkingów i komunikacji - max 20% powierzchni terenu,
c) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, gospodarstw agroturystycznych oraz budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich i magazynowych;
d) zabrania się lokalizacji inwestycji polegających na chowie i hodowli zwierząt,
e) teren zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują zapisy § 15;
f) dopuszcza się lokalizację budowli technicznych i infrastruktury niezbędnej do budowy i funkcjonowania zbiornika wodnego;

## Rozdział 3
## Tereny działalności produkcyjnej i składowej

**§ 27.1.** Wyznacza się **tereny składów, magazynów oraz rzemiosła** oznaczone na rysunku planu symbolem **S.**
**2.** Na obszarze jednostek terenowych **S.1 ÷ S.2** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) zabudowa składowo-magazynowa oraz rzemiosła;
b) zaplecza administracyjno-techniczne oraz socjalne;
c) lokalizacja budynków towarzyszących tj. garaży i budynków gospodarczych;
d) lokalizacja handlu hurtowego jeżeli nie ma innych ograniczeń wynikających z unormowań branżowych lub technologicznych;

e) dopuszcza się lokalizację silosów i innych zbiorników;
f) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, w tym usług handlu;
b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
c) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania odległości określonych w § 10 ust. 2 pkt 6;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 50% powierzchni działki, chyba że w ustaleniach szczególnych postanowiono inaczej;
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 5% powierzchni działki;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3,
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków składowo-magazynowych i usługowych do 12,0 m nad poziomem terenu oraz dwie kondygnacje nadziemne;
· dopuszcza się przekroczenie powyższej wysokości przez budowle i urządzenia techniczne, silosy, wieże kratowe itp. pod warunkiem zachowania przepisów §6 ust.2
· budynków towarzyszących tj. garaży i budynków gospodarczych – do 6,0m;
· utrzymuje się wysokość istniejących budynków, jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków składowo-magazynowych i usługowych – max.50,0m.
· budynków towarzyszących i gospodarczych – max. 12,0m
· utrzymuje się szerokość elewacji frontowej budynków istniejących jeżeli jest większa niż określona powyżej, bez możliwości jej dalszego powiększania;
c) geometria dachu :
· kształtowana indywidualnie;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
a) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej dla środowiska w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, związków zło wonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczenia w sąsiedztwie standardów jakości środowiska i nie może wykraczać poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada
tytuł prawny.
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8,
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust. 1;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13
**3.** Dla wyszczególnionych poniżej jednostek terenowych ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania:
1) **S.2** – Zabrania się składowania materiałów sypkich w sposób nie zabezpieczający przed przedostawaniem się pyłów do atmosfery lub wód i gleby. Teren zlokalizowany w sąsiedztwie cieku wodnego stanowiącego wody publiczne dla którego obowiązują ustalenia § 6 ust.3.

**§ 28.1.** Wyznacza się **tereny ośrodków produkcji rolnej – roślinnej i zwierzęcej** oznaczone na rysunku planu symbolem **RU.**
**2.** Na obszarze wyznaczonej jednostki terenowej ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny specjalistycznej produkcji rolniczej,
a) budynki, budowle i urządzenia produkcji rolnej,
b) bazy gospodarcze rolnictwa,
c) budynki gospodarcze i garażowe oraz budowle rolnicze,
d) budynki przeznaczone do chowu i hodowli zwierząt do wysokości 60 DJP, pod warunkiem zachowania przepisów §6,
e) chłodnie spożywcze,
f) sady, uprawy gruntowe, szklarnie,
g) działalność usługowo-handlowa związana z gospodarką rolną i rybacką;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy – max. 50% powierzchni działki,
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 20% powierzchni działki;
c) linie zabudowy: według § 9 ust. 3,
d) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicach nieruchomości zgodnie z § 9 ust. 2;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
a) maksymalna wysokość:
· budynków do 10,0 m nad poziomem terenu ,
· dopuszcza się przekroczenie określonej powyżej wysokości przez budowle rolnicze;
b) szerokość elewacji frontowej:
· budynków inwentarskich i gospodarczych – max. 20,0m;
· budowli rolniczych – nie ustala się;
c) geometria dachu -kształtowana indywidualnie;
5) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7;
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - według § 8;
8) zasady obsługi w zakresie komunikacji - według §9;
9) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - według §10;
10) zasady zagospodarowania w zakresie bezpieczeństwa ludności i ochrony mienia – według §11;
11) stawka renty planistycznej – według § 17 ust 1;
12) szczególne warunki zagospodarowania terenów – według § 13

## Rozdział 4
## Tereny infrastruktury technicznej

**§ 29.1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K** – tereny urządzeń odprowadzania ścieków – pompownie ścieków; Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) obowiązuje nakaz zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych, bezpieczeństwa pożar owego oraz ochrony środowiska;
2) obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
**2.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **W** – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę –podstawowe przeznaczenie pod stacje pomp i zbiorniki wyrównawcze wody. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) obowiązuje nakaz zapewnienia dostępu do drogi publicznej;

**3.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E** – tereny urządzeń elektroenergetycznych - podstawowe przeznaczenie terenów pod stacje transformatorowe; Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
1) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe; dopuszcza się ich przebudowę jako stacje kontenerowe lub nasłupowe;
2) wskazana na rysunku planu lokalizacja nowych stacji transformatorowych jest orientacyjna i wymaga uściślenia na etapie projektu budowlanego, na podstawie wykonanej kompleksowej koncepcji zaopatrzenia obszaru w energię elektryczną;
3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych na terenach przeznaczonych dla innych funkcji (drogi, tereny mieszkaniowe, usługi, tereny produkcyjne i in.) przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów przepisów odrębnych;
4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenie do którego inwestor ma tytuł prawny jeżeli wynika to z jego indywidualnych potrzeb.
**4.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **(E)** – tereny na których dopuszcza się tymczasową lokalizację urządzeń elektroenergetycznych do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego zgodnie z zapisami § 16.
**§ 30.1** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KT** podstawowe przeznaczenie terenu pod tereny infrastruktury technicznej związanej z budową i obsługą zbiornika retencyjnego „Jaryszów”.
**2.** Na obszarze wyznaczonych jednostek terenowych ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe pod budowę dróg, obiektów hydrotechnicznych i budowli związanych z realizacją zbiornika „Jaryszów”;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację małej elektrowni wodnej;
b) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, pod warunkiem, że nie zakłóci to korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce rybackiej oraz obiektów rekreacyjnych nie związanych na stałe z gruntem. Zainwestowanie takie stanowi formę zagospodarowania tymczasowego i nie wywoła w przyszłości skutków odszkodowawczych w przypadku przystąpienia do realizacji zbiornika „Jaryszów”.
3) ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) zasady ochrony środowiska i przyrody - według § 6;
b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – według § 7 ust. 4

## Rozdział 5
## Tereny komunikacji

**§ 31.1.** Dla ulic i dróg ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających :
1) droga i ulica w ciągu drogi powiatowej - klasy głównej KDG: 25 metrów
2) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych - klasy lokalnej KDL: 12÷15 metrów
3) drogi i ulice w ciągu dróg gminnych - klasy dojazdowej KDD: 10÷15 metrów
4) ciągi pieszo-jezdne KPJ: min.5 metrów
5) droga transportu rolnego i leśnego KDR: 3÷5 metrów
6) drogi wewnętrzne KDW: min.5 metrów
**2.** W odniesieniu do dróg i ulic w ciągu dróg powiatowych KDG i KDL oraz dróg gminnych KDD prowadzących przez tereny leśne dopuszcza się utrzymanie istniejących szerokości w liniach rozgraniczających. Docelowo należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów technicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
**3.** Ustala się następujące zasady kształtowania i zagospodarowania terenów dróg:

1) przy projektowaniu i realizacji ulic i dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych należy uwzględnić konieczność ich dostosowania do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
2) wszystkie ulice, drogi oraz tereny związane z komunikacją należy docelowo wyposażyć w system kanalizacji deszczowej;
3) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi;
4) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń i obiektów nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszcza się przebudowę istniejących dróg wewnętrznych oraz dróg gminnych niepublicznych, które nie spełniają wymogów określonych w ust.1. W miarę możliwości terenowych należy dążyć do ich dostosowania (szczególnie w zakresie szerokości pasa drogowego) do wymogów przepisów odrębnych.
**4.** Dla ulicy w ciągu drogi powiatowej klasy głównej **KD-G** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1÷3 oraz:
1) dopuszcza się przebudowę drogi do parametrów drogi klasy zbiorczej jako przeznaczenia tymczasowego;
2) dopuszcza się utrzymanie szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających;
3) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;
4) dopuszcza się przebudowę i remonty dróg w istniejących granicach własności, zgodnie z warunkami technicznymi;
5) dopuszcza się wprowadzanie zespołów zieleni;
6) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; Obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego;
7) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni.
**5.** Dla drogi powiatowej i gminnej oraz ulicy w ciągu drogi powiatowej i gminnej klasy lokalnej **KDL** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1÷3 oraz:
1) dopuszcza się utrzymanie szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających;
2) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;
3) dopuszcza się przebudowę i remonty dróg w istniejących granicach własności, zgodnie z warunkami technicznymi;
4) dopuszcza się wprowadzanie elementów zieleni i jej zespołów oraz elementów rzeźbiarskich, małej architektury i nie związanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej;
5) dopuszcza się lokalizację przystanków autobusowych wraz z towarzyszącymi urządzeniami i obiektami usługowymi; Obiekty te winny odznaczać się estetyczną formą, dostosowaną do środowiska architektonicznego;
6) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni.
**6.** Dla ulicy w ciągu drogi gminnej klasy dojazdowej **KDD** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1÷3 oraz:
1) dopuszcza się utrzymanie szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających;
2) elementy przekroju poprzecznego oraz szerokość pasa jezdni – zgodnie z warunkami technicznymi;

3) dopuszcza się przebudowę i remonty dróg w istniejących granicach własności, zgodnie z warunkami technicznymi;
4) dopuszcza się wprowadzenie elementów rzeźbiarskich, małej architektury i nie związanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej;
5) obowiązuje wprowadzanie minimum jednostronnie szpalerów drzew, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
6) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych dla samochodów (parkingów), poza pasami jezdni.
**7.** Dla ciągów pieszo-jezdnych **KPJ** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 i 3 oraz:
1) dopuszcza się organizację przestrzeni zarówno poprzez wydzielenie jezdni, jak i bez jej wydzielenia; nawierzchnie ciągów należy utwardzić;
2) dopuszcza się wprowadzanie zieleni, elementów rzeźbiarskich, małej architektury i nie związanych trwale z gruntem obiektów budowlanych z usługami handlowymi i gastronomicznymi w sposób nie zakłócający funkcji komunikacyjnej ciągu;
3) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym;
4) dla istniejących ciągów pieszo-jezdnych, których szerokość jest mniejsza niż 5m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5m od osi ciągu.
**8.** Dla dróg wewnętrznych **KDW** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 i 3 oraz:
1) dopuszcza się urządzenie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
2) dopuszcza się organizację przestrzeni bez wydzielania jezdni;
3) dopuszcza się wprowadzenie ograniczonego ruchu samochodowego o charakterze dojazdowym;
4) dla istniejących dróg wewnętrznych, których szerokość jest mniejsza niż 5m obowiązuje zakaz budowy obiektów trwale związanych z gruntem (ogrodzenia, obudowy śmietników itp.) w wyznaczonym obustronnie pasie o szerokości 2,5m od osi ciągu.
**9.** Dla dróg transportu rolnego i leśnego **KDR** obowiązują zasady kształtowania i zagospodarowania ustalone w ust. 1 oraz:
1) dopuszcza się utwardzenie terenu, w tym wykonanie nawierzchni asfaltowej lub betonowej;
2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.
**10.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **(KDZ)** – tereny na których dopuszcza się tymczasowo budowę i przebudowę drogi o parametrach drogi zbiorczej do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego zgodnie z zapisami § 16.
**11.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **(KDR)** – tereny na których dopuszcza się tymczasowo urządzenie drogi transportu rolnego i leśnego do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego zgodnie z zapisami § 16.
**§ 32.1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KS- tereny parkingów oraz obsługi komunikacji.**
**2.** Na obszarze jednostek terenowych KS ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) przeznaczenie podstawowe terenu pod parkingi samochodów osobowych, ciężarowych, autobusów;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zasady zagospodarowania terenu:

a) nakazuje się pozostawienie min.5% powierzchni terenu jako biologicznie czynnego;
b) nakazuje się wykonanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej oraz zabezpieczeń przed spływem zanieczyszczonych wód opadowych na tereny przyległe, a także wstępne podczyszczenie przed odprowadzeniem do kolektora kanalizacji deszczowej.
**§ 33.1. Trasy rowerowe** w postaci oznakowanych pasów ruchu, uzupełnione odpowiednio przygotowanymi parkingami winny być - w miarę możliwości technicznych - wprowadzane na tereny przeznaczone dla komunikacji lub po uzyskaniu zgody właścicieli nieruchomości, także na tereny innych jednostek, w tym lasów.
**2. Ciągi piesze KP** wyznaczone liniami rozgraniczającymi należy urządzić jako utwardzone, ogólnodostępne. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział 6
## Tereny gruntów rolnych i leśnych oraz wód

**§ 34.1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R - tereny gruntów rolnych**.
**2.** Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw polowych;
a) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod uprawy ogrodnicze, sady, uprawy gruntowe;
b) dopuszcza się budowę szklarni wraz z niezbędną zabudową towarzyszącą;
c) dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli służących gospodarce rolnej pod warunkiem zachowania przepisów § 6 i 13 ust.1;
b) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich dla obsady maksymalnie do 60 DJP pod warunkiem zachowania min 100m odległości od sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową MN, MNU, MW, RM oraz terenów usługowych U, UK, US, UO, UT oraz zastosowania rozwiązań zabezpieczających przed uciążliwościami zgodnie z § 6 oraz przepisami szczególnymi zawartymi w § 13 i 14;
c) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
d) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
**3.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
1) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
2) nakazuje się utrzymanie wód płynących i stojących istniejących na terenach rolnych;
3) zabrania się lokalizacji giełd i targów zwierząt;
**§ 35.1** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**- **tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk.**
**2.** Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny trwałych użytków zielonych, łąk i pastwisk
a) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod uprawy ogrodnicze, sady;
b) dopuszcza się zalesienie gruntów o klasie bonitacyjnej V i VI oraz nieużytków;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli służących gospodarce rolnej zgodnie z § 6 oraz § 13 i 14;
b) dopuszcza się lokalizację budynków inwentarskich dla obsady maksymalnie do 60 DJP pod warunkiem zachowania min 100m odległości od sąsiednich terenów

przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową MN, MNU, MW, RM oraz terenów usługowych U, UK, US, UO, UT oraz zastosowania rozwiązań zabezpieczających przed uciążliwościami zgodnie z § 6 oraz przepisami szczególnymi zawartymi w § 13 i 14;
c) dopuszcza się przebudowę i budowę nowych utwardzonych dróg transportu rolnego oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
d) zabrania się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w tym również budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej;
**3.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
1) na obszarze wyznaczonych ciągów ekologicznych wprowadza się zakaz zabudowy, w tym zakaz lokalizacji budowli rolniczych;
2) nakazuje się utrzymanie istniejących remiz śródpolnych, pasów wiatrochronnych i zieleni porastającej brzegi cieków wodnych; dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych pasów wiatrochronnych;
3) nakazuje się zachowanie warunków ochrony środowiska i przyrody zgodnie z zapisami § 6, w tym utrzymanie istniejących wód płynących i stojących oraz ich dostępności, zakaz zmiany stosunków wodnych na terenach podmokłych;
**§ 36.1** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**- tereny sadów i ogrodów.
**2.** Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) tereny sadów i ogrodów
b) uprawy ogrodnicze oraz szklarnie;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, altan, oczek wodnych itp.
b) dopuszcza się, w minimalnym niezbędnym zakresie, prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
**§ 37.1** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZI- tereny zieleni izolacyjnej,**
**2.** Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) tereny zieleni izolacyjnej wysokiej i niskiej,
b) ścieżki spacerowe, rowerowe, konne ;
c) urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz mała architektura;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się w minimalnym niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz dróg o charakterze dojazdowym;
b) dopuszcza się organizację publicznych miejsc postojowych zajmujących max. 30% powierzchni terenu;
c) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez kulturowych;
**3.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 50% powierzchni działki;
**§ 38.1** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP- tereny parków i zieleni urządzonej.**
**2.** Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:
1) przeznaczenie podstawowe:
a) tereny zieleni parkowej wysokiej i niskiej;
b) ścieżki spacerowe, rowerowe, konne;
c) urządzenia sportowo-rekreacyjne oraz mała architektura;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się wprowadzanie wód otwartych lub innych obiektów i urządzeń wodnych;
b) dopuszcza się w minimalnym niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

c) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez kulturowych;
**3.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) tereny zieleni parkowej stanowią przestrzenie publiczne, dla których obowiązują zapisy § 15;
b) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na 90% powierzchni działki;
**§ 39.1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC- teren cmentarza,**
**2.** Ustala się następujące przeznaczenie dla wyznaczonych jednostek terenowych:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarza;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację kaplicy cmentarnej, pomników, innych elementów małej architektury;
b) dopuszcza się w minimalnym niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
c) dopuszcza się tymczasowe, w rozumieniu przepisów odrębnych, zagospodarowanie związane z organizowaniem imprez sakralno-kulturowych;
**3.** Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) kompozycja zieleni, małej architektury i nawierzchni winna być dostosowana do charakteru miejsca,
b) teren nie wykorzystany pod lokalizacje kwater nagrobków, kaplicy oraz dojść i dojazdów należy zagospodarować zielenią;
c) tereny cmentarza stanowią przestrzenie publiczne, dla których obowiązują zapisy § 15;
d) odpady pochodzące z pielęgnacji mogił należy gromadzić w przeznaczonych do tego celu kontenerach, przy preferowaniu działań zmierzających do segregacji odpadów oraz wywozić na wysypisko zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.
**§ 40.1** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL- tereny lasów,**
**2.** Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla wyznaczonych jednostek terenowych:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną
b) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury;
c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) zasady gospodarowania lasami, w tym lasami ochronnymi, zgodnie z planem urządzenia lasu,
b) dolesienia i zalesienia należy prowadzić zgodnie z roślinnością potencjalną,
c) nakazuje się ochronę obszarów źródlisk Jaryszówki przed zanieczyszczeniem.
3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLd – tereny dolesień.** Zasady zagospodarowania terenu jak dla lasów ZL.
**§ 41.1** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**- **tereny śródlądowych wód powierzchniowych** (rzeki, jeziora, stawy, strumienie, potoki, kanały, rowy melioracyjne);
**2.** Na obszarze jednostek terenowych **WS.1-WS.3** ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:
1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych płynących i stojących;
a) utrzymuje się istniejący przebieg cieków wodnych, w tym rowów melioracji podstawowych,
b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych z gospodarką wodną,
c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:
a) dopuszcza się lokalizację małych elektrowni wodnych,
b) dopuszcza się wprowadzenie ścieżek spacerowych, rowerowych oraz lokalizację obiektów i urządzeń małej architektury,
c) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
3) zasady zagospodarowania terenu:
a) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
b) nakazuje się zachowanie warunków ochrony środowiska i przyrody zgodnie z zapisami § 6;
**3.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów:
1) **WS.1** – dopuszcza się wykorzystanie jako stawu hodowlanego. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rybackiej;
2) **WS.2** – dopuszcza się wykorzystanie jako stawu hodowlanego. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki rybackiej;
3) **WS.3** – teren projektowanego zbiornika retencyjnego „Jaryszów", lokalizacja i zasięg zalewu orientacyjne, do sprecyzowania na etapie projektu budowlanego:
a) obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem sieci, dróg, obiektów hydrotechnicznych i budowli związanych z realizacją zbiornika,
b) do czasu realizacji zbiornika dopuszcza się lokalizację stawów hodowlanych i zbiorników rekreacyjnych pod warunkiem uzyskania niezbędnych pozwoleń wynikających z przepisów odrębnych; Stanowią one formę zagospodarowania tymczasowego,
c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce rybackiej oraz obiektów rekreacyjnych nie związanych na stałe z gruntem. Zainwestowanie takie stanowi formę zagospodarowania tymczasowego i nie wywoła w przyszłości skutków odszkodowawczych w przypadku przystąpienia do realizacji zbiornika „Jaryszów".

## Dział IV
## PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 42.** Sprawy nieuregulowane w niniejszej uchwale rozstrzyga się na podstawie przepisów odrębnych.
**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Ujazdu.
**§ 44.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym województwa opolskiego oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Ujazd.
**§ 45.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
**Jan Kałużny**