

UCHWAŁA NR -----
RADY MIEJSKIEJ STRZELINA
Z DNIA -----

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości NOWOLESIE

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXVII/492/17 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r., Rada Miejska Strzelina uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Nowolesie zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3;
 - 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

Rozdział I

§ 2.

Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 5) granice stref ochronnych cmentarza;
 - 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
 - 9) obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.
3. Wymiary linii zabudowy oraz szerokości dróg w liniach rozgraniczających określa się w miejscu wskazania na rysunku planu.

§ 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowią uzupełnienie lub wzbogacają funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 3) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach;
- 4) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany budynku do wskazanej linii rozgraniczającej terenu; regulacji tej nie podlegają: zadaszenia nad wejściami do budynków, balkony, wykusze, loggie, gzymsy i okapy nie przekraczające tej linii o więcej niż 1,5 m oraz tarasy bez podpiwniczenia, podesty, części podziemne obiektów budowlanych, infrastruktura techniczna w tym obiekty kontenerowe;
- 5) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, okapów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz zewnętrznych obiektów pomocniczych: szklarni i przybudówek;
- 6) usługi nieuciążliwe – usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych i których oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych dystrybucyjnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział II Ustalenia ogólne.

§ 5.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów :
 - 1) tereny zabudowy zagrodowej – oznaczone symbolem RM;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystyki – oznaczone symbolem MN/UT;
 - 3) tereny zabudowy pensjonatowej – oznaczone symbolem MLP;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczone symbolem M/U;
 - 5) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej – oznaczony symbolem U/M;

- 6) tereny zabudowy usługowej – oznaczone symbolem U;
 - 7) tereny usług kultu religijnego – oznaczone symbolem UKR;
 - 8) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem UP;
 - 9) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem US;
 - 10) teren obsługi gospodarki rolnej – oznaczony symbolem RU;
 - 11) elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
 - 12) zaopatrzenie w wodę - oznaczony symbolem W;
 - 13) teren cmentarza - oznaczony symbolem ZC;
 - 14) tereny lasów i zadrzewień – oznaczone symbolem ZL;
 - 15) tereny zalesień - oznaczone symbolem ZLD;
 - 16) tereny rolne – oznaczone symbolem R;
 - 17) tereny wód powierzchniowych – oznaczone symbolem WS;
 - 18) droga publiczna klasy zbiorczej – oznaczona symbolem KDZ;
 - 19) droga publiczna klasy lokalnej – oznaczona symbolem KDL;
 - 20) publiczny ciąg pieszo-jezdny – oznaczony symbolem KDX;
 - 21) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg;
 - 22) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
 - 23) teren obsługi komunikacji - oznaczony symbolem KSU.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego dopuszcza się realizację obiektów technicznego wyposażenia, dojazdów i dojeżdź, parkingów i garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń oraz innych urządzeń pełniących służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy; w miejscach gdzie nie wskazano linii zabudowy obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wśród istniejącej zabudowy dopuszcza się:
 - 1) lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 2) adaptację na cele mieszkaniowe lub usługowe budynków gospodarczych pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu miejscowego oraz przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się: remonty, przebudowy, nadbudowy i odbudowę zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, w tym zabudowy zlokalizowanej na obszarach ograniczeń lokalizacji zabudowy i poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz stosowania w nowej zabudowie dachów o połaciach mijających się w pionie lub w poziomie na wysokości kalenicy.
5. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w planie miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu.

1. Działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola

- elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.
2. W granicach terenów MN/UT, MLP i M/U ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.
 3. W granicach terenów: RM, M/U i RU ustala się zakaz prowadzenia hodowli zwierząt o wskaźniku DJP (Dużych Jednostek Przeliczeniowych) większym niż zaliczonym zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
 4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - 1) na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej
 - 2) na terenach MN/UT i MLP – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) na terenach M/U, U/M, U i UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - 4) na terenach US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 4. W granicach obszaru specjalnej ochrony przyrody sieci NATURA 2000 „Wzgórza Strzebińskie” (PLH020074) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.
 5. Obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzebińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.
2. Ze względu na brak wniosków z audytu krajobrazowego, o którym mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się zasad kształtowania krajobrazów kulturowych.
3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą kościół parafialny p.w. Św. Marcina, wpisany do rejestru zabytków architektury i budownictwa nr A/1318/505/W z dnia 30.04.83 i cmentarz przykościelny, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) obowiązują uwarunkowania i nakazy zgodne z wpisem do rejestru zabytków;
 - 2) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
 - 3) ustala się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym z zachowaniem historycznego rozplanowania założenia i jego zabudowy, w tym w szczególności: budynku kościoła, ogrodzenia, bramy, obiektów sztuki sepulkarnej i zieleni;

- 4) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy.
4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy oraz kompozycję: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zespołów zabudowy i historycznej zieleni;
 - 2) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne;
 - 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 4) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową lub przebudową istniejących obiektów należy nawiązać: gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z częścią istniejącą;
 - 5) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej tj. ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
 - 6) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - 7) należy stosować dachy strome, symetryczne, dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe, o kątach nachylenia połaci dachowych w zakresie od 38° do 45°, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 8) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu przez wprowadzenie świetlików i lukarn;
 - 9) pokrycie dachów dachówką w matowym kolorze ceglonym, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 10) w obiektach historycznych, które posiadały inne niż ceramiczne pokrycie dachu, należy stosować odpowiednie historyczne pokrycie dachu,
 - 11) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania kolorystyczne występujące w historycznej zabudowie miejscowości;
 - 12) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu architektonicznego, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - ustala się stosowanie elewacji tynkowanych lub ceglanych;
 - 13) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
 - 14) ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń z wykonanych z monolitycznych przęseł betonowych oraz blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
 - 15) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych blaszanych garaży i obiektów gospodarczych;
 - 16) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksponowanych; wysokość silosów i zbiorników na materiały masowe nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
 - 17) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
 - 18) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych.
5. Obiekty i tereny ujęte w ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się tereny i obiekty ujęte w ewidencji zabytków:
 - a) historyczny układ ruralistyczny miejscowości,
 - b) kaplica – kostnica przy cmentarzu kościelnym,
 - c) mur cmentarny wokół kościoła z bramą,
 - d) zespół folwarczny nr 39 w skład którego wchodzi: dom, oficyna mieszkalna, stajnia I, stajnia II, stodoła I, stodoła II, budynek gospodarczy,
 - e) zagroda nr 31 – dom, obora, stodoła,
 - f) zagroda nr 34 – dom, obora, stodoła,
 - g) budynki mieszkalne oznaczone numerami administracyjnymi 3, 6, 8, 9, 17, 21, 24, 24a, 26, 30, 33,
 - h) kuźnia ob. remiza.
- 2) dla terenów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę budynków; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (typu *sidding*);
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.
6. Dla założenia sakralnego obejmującego kościół parafialny p.w. Św. Marcina ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej, w której obowiązują następujące wymagania:
 - 1) priorytet działań konserwatorskich;
 - 2) zakaz działań inwestycyjnych niezwiązanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu – dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji lub zabezpieczeniem przed zniszczeniem;
 - 3) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych: klasy zbiorczej KDZ, klasy lokalnej KDL i publicznych ciągów pieszo-jezdnych KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
 - 3) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:
 - 1) w granicach terenów MN/UT i MLP:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej = 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 500 m²,
 - c) dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej = 1200 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej = 500 m²;
 - 2) w granicach terenów M/U i U/M = 1000 m²,
 - 3) w granicach terenów U, UP i US = 500 m²,
 - 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 4 m².
2. Ustala się następujące minimalne szerokości frontów działek:
 - 1) w granicach terenów MN/UT i MLP:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej = 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej = 18 m,
 - c) dla zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej = 20 m,
 - d) dla zabudowy usługowej = 18 m;
 - 2) w granicach terenów M/U i U/M = 20 m,
 - 3) w granicach terenów U, UP i US = 20 m,
 - 4) w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i parkingi = 2 m.
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

§ 12.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:
 - 1) ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV o szerokości 5m od osi linii licząc w każdą stronę;
 - 2) w pasach technologicznych ograniczonego zagospodarowania ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,
 - c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.
2. Strefa ochronna cmentarza:
 - 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;

- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
3. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W i 2W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.
4. Ustala się zakaz zabudowy na terenach:
 - 1) oznaczonych symbolami od 1R do 28R;
 - 2) oznaczonych symbolami od 1ZL do 13ZL;
 - 3) oznaczonych symbolami od 1ZLd do 18ZLD.

§ 13.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy: zbiorczej KDZ, lokalnej KDL i drogami publicznymi klasy dojazdowej KDD;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie, w tym również w zabudowie zagrodowej;
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde 35 m² powierzchni zabudowy w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde:
 - 25 m² powierzchni użytkowej usług handlu, gastronomii, w hotelach, pensjonatach i innych obiektach obsługi turystyki,
 - 30 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług stanowiących przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające,
 - d) 5 miejsc parkingowych na każde 100 miejsc użytkowników na terenie usług sportu i rekreacji US,
 - e) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach garażowych,
 - f) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części,
 - g) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Infrastruktura techniczna:
 - 1) ustala się realizację dystrybucyjnej sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się prowadzenie podziemnej dystrybucyjnej infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych i wewnętrznych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
4. Kanalizacja sanitarna:
 - 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji sanitarnej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:
 - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) parametry sieci kanalizacji deszczowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych.
6. Elektroenergetyka:
 - 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych o mocy większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) parametry sieci elektroenergetycznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach inwestorów.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.;
 - 2) parametry sieci gazowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorczych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 500kW;
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
10. Gospodarka odpadami:
 - 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14.

Nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie sposobu ani terminu tymczasowego zagospodarowania terenów.

§ 15.

Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 16.

Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolami od 1RM do 6RM.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) agroturystyka;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,40;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 6) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 55°,
 - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - c) budynki gospodarcze i garaże:
 - dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach nie mniejszych niż 5° w budynkach o wysokości nie większej niż 4,5 m;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów piezo-jezdnych KDX;
 - c) 6 m – 10 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 17.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/UT do 8MN/UT.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej;
 - 3) usługi turystyki, z wyłączeniem możliwości lokalizacji hoteli lub moteli.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi nieuciążliwe;

- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 3) zielenie urządzone;
 - 4) parkingi;
 - 5) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) budynki przeznaczone na pobyt czasowy w zabudowie letniskowej i rekreacji indywidualnej typu wolnostojącego;
 - 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 1,00;
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,50;
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 9 m,
 - poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 12 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 6) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°;
 - c) budynki gospodarcze i garaże:
 - dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach nie mniejszych niż 5° w budynkach o wysokości nie większej niż 4,5 m;
 - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
 - 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 0 m - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - c) 6 m – 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.
4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolnostojącego;
- 2) 500 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego;
- 3) 1200 m² pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej;
- 4) 500 m² pod zabudowę usług turystyki oraz usług nieuciążliwych;
- 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 18.

Wyznacza się tereny zabudowy pensjonatowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MLP do 7MLP.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
- 2) zabudowa letniskowa i rekreacji indywidualnej;
- 3) usługi turystyki i rekreacji, w tym: hotelarstwo, gastronomia, pola biwakowe, kempingi;

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) parkingi;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,20;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,15;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 6) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej: budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - c) budynki gospodarcze i garaże:
 - dachy o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 55°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach nie mniejszych niż 5° w budynkach o wysokości nie większej niż 4,5 m;
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 5°;
- 8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1- 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - c) 4 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW.

4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 1500 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) 1200 m² pod zabudowę letniskową i rekreacji indywidualnej;
 - 3) 1500 m² pod zabudowę usług turystyki i rekreacji,
 - 4) 500 m² pod zabudowę usług nieuciążliwych,
 - 5) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 19.

Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1M/U do 14M/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 3) zabudowa usługowa, w tym usługi komercyjne i publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) wyłącznie w granicach terenów 12M/U i 13M/U: obiekty sportowo-rekreacyjne, w tym: ujeżdżalnie koni, place zabaw;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) parkingi;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
 - 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny: 0,50
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30,
 - 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
 - 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) w granicach terenów od 1M/U do 11M/U oraz 14M/U wysokość zabudowy nie większa niż 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży z dachami o spadkach mniejszych niż 30° nie może być większa niż 4,5 m,
 - b) w granicach terenów 12M/U - 13M/U wysokość zabudowy nie większa niż 13 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w granicach terenów od 1M/U do 11M/U oraz 14M/U nie może przekraczać dwóch,
 - w granicach terenów 12M/U i 13M/U nie może przekraczać trzech;
 - 6) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - budynki usługowe, gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;

- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
 - budynki mieszkalne i usługowe: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - budynki gospodarcze lub garaże: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 5° do 45°;
- 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2 - 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 0 m - 14 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - c) 0 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - d) 0 m - 11 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
 - e) 6 m - 8 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - f) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 3WS.
- 4. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
- 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
- 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
- 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
- 8. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
 - 3) 500 m² pod zabudowę usługową;
 - 4) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 20.

Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/M.

- 1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
 - 3) zabudowa usługowa;
 - 4) zabudowa zagrodowa.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) parkingi;
 - 3) zieleń urządzona.
- 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny: 0,50
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,30,

- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 5) geometria dachów budynków: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
 - 6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 5 m - 10 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX,
 - b) 0 m - 8 m od linii rozgraniczających terenu od strony północnej, od strony terenu 8WS.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.
 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 21.

Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 4U.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) lokale mieszkalne, stanowiące nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) parkingi;
 - 4) zielenią urządzoną.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,50;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35%;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 5) geometria dachów:;
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 55°;
 - 6) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o spadkach nie mniejszych niż 20°;
 - 7) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 2- 6 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki, gabaryty i wysokość oraz parametry geometrii dachów;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 4 m - 11 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым.
 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
 6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
 7. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) 1200 m² pod zabudowę usługową;
 - 2) 4 m² pod infrastrukturę techniczną, parkingi i zieleń urządzoną.

§ 22.

Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 1UKR.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,14,
 - b) maksymalny = 0,20,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabudowy,
 - 5) geometria dachów: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachu,
 - 6) obowiązują ograniczenia w zabudowie terenu oraz rozbudowie zabytkowego kościoła parafialnego p.w. Św. Marcina, wpisanego do rejestru zabytków architektury i budownictwa decyzją nr A/1318/505/W z dnia 30.04.83, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się stosowania udokumentowanego historycznie pokrycia dachu.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 23.

Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 2UKR.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego, w tym:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa związana z funkcją kultu religijnego;
 - 2) zabudowa zamieszkiwania zbiorowego (dom parafialny, dom klasztorny, dom pielgrzyma),
 - 3) usługi związane z kultem religijnym.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) parkingi;
 - 3) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,35,
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20;

- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 7) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 50°,
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.
5. Ustala się stosowania pokryć dachowych z dachówki, w matowym kolorze ceglastym.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 24.

Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi publiczne w zakresie: kultury, oświaty, ochrony zdrowia, administracji, poczty i łączności;
 - 2) teren 2UP: ochrona przeciwpożarowa – remiza straży pożarnej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) lokale mieszkalne;
 - 2) usługi sportu, turystyki i rekreacji;
 - 3) infrastruktura techniczna;
 - 4) zieleń urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,80;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,40;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 %,
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°,
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m - 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglastym.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 25.

Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa sportu i rekreacji;
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi nieuciążliwe;
 - 2) infrastruktura techniczna;
 - 3) zieleń urządzona;
 - 4) parkingi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01
 - b) maksymalny = 0,20;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,10;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
 - 5) geometria dachów: dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
 - 6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX,
 - c) 8 m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających terenu wód powierzchniowych 5WS.
4. Dopuszcza się dowolny materiał pokrycia dachów z wyłączeniem niemalowanej blachy.
5. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości: zabudowę należy sytuować prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej terenu od strony dróg publicznych lub do granic przyległych nieruchomości.
6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 26.

Wyznacza się teren obsługi gospodarki rolnej znaczony na rysunku planu symbolem 1RU.

1. Przeznaczenie podstawowe: produkcja rolna w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) agroturystyka;
 - 2) stawy hodowlane;
 - 3) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,0,
 - b) maksymalny = 0,30;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 13 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech,

- c) wysokość budowli nie większa niż 18 m;
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu).
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub z materiału imitującego pokrycie dachówką, w matowym kolorze ceglстым.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 27.

Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1E i 2E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0.8;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
 - 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od linii rozgraniczających terenu.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 28.

Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami 1W i 2W.

1. Przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleni urządzona.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,20;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,20;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 %;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 6 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch,
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;
 - 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):

- a) 4 m - 12 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL;
 - b) 4 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
 5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 29.

Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,01;
 - 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 0,01;
 - 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) gabaryty i wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie większa niż 12 m, z dopuszczeniem dominanty w formie wieży o wysokości maksymalnej 16 m, m,
 - 5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 55°;
 - 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach (zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu):
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowym kolorze ceglastym.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 30.

Wyznacza się tereny lasów i zadrzewień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZL do 13ZL.

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 31.

Wyznacza się tereny zalesień oznaczone na rysunku planu symbolami od 1ZLD do 18ZLD.

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) lasy i zadrzewienia;
 - 2) tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z hodowlą ryb, melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 32.

Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1R do 28R.

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z hodowlą ryb, melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 33.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 1WS do 13WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych oraz budowę przepustów i przejazdów na warunkach określonych przepisach odrębnych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 34.

Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 25 m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 35.

Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) infrastruktura techniczna;
 - 2) zieleń urządzona.
3. Linie rozgraniczające terenu stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 8 m do 34 m (zgodnie z rysunkiem planu).
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 36.

Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDX do 7KDX.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających od 3 m do 37 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 37.

Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 21KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 2 m do 19 m, z lokalnymi przewężeniami i poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 38.

Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 12KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

§ 39.

Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem od 1KSU.

1. Przeznaczenie podstawowe: parking naziemny.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 40.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 41.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 2
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

§ 2.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

Załącznik nr 3
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

.....
.....
.....
.....

**Załącznik nr 4
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,**

Plik GML.

Uzasadnienie
do uchwały nr -----
Rady Miejskiej Strzelina
z dnia -----
sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXVII/492/17 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE.
2. Projektem planu objęto grunty położone w obrębie geodezyjnym Nowolesie, o łącznej powierzchni około 510 ha.
3. W granicach sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE obowiązują następujące plany miejscowe:
 - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowolesie, uchwalony uchwałą Nr IX/89/2003 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 czerwca 2003r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 184 z dnia 30.09.2003 r., poz. 2680;
 - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowolesie, uchwalony uchwałą Nr XL/339/2005 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 30 czerwca 2005r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 167 z dnia 30.08.2005 r., poz. 3095;
 - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowolesie, uchwalony uchwałą Nr IV/42/07 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 27 marca 2007r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego Nr 104 z dnia 27.04.2007 r., poz. 1312;
 - 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Nowolesie, uchwalony uchwałą Nr XLVIII/453/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 9 listopada 2010r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 31.12.2010 r., poz. 4233;
 - 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości NOWOLESIE (działki nr 100/5, 100/3, 99/3, 97/5, 97/7, 97/3), uchwalony uchwałą Nr XXXI/262/12 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 25 września 2012r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 19.12.2012 r., poz. 4986.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin” przyjętego uchwałą Nr XXIII/311/16 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 czerwca 2016r. i został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE został przekazany do opiniowania i uzgadniania zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Nowolesie.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.
 - b) wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony przyrody sieci NATURA 2000 „Wzgórza Strzelińskie” (PLH020074), w którym obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.
 - c) ustalenia planu miejscowego określają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
 - e) do projektu planu miejscowego uzyskano decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DN.tr.602.66.2021 z dnia 25.01.2022 r. w zakresie zgody na zmianę przeznaczenia 0,7306 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- f) dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów i terenów ujętych w ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego ustalono: strefę „A:” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla kościoła parafialnego, strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego wsi. W celu ochrony zabytków archeologicznych ustalono strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
- a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów:
- na terenie RM – jak dla zabudowy zagrodowej
 - na terenach MN/UT i MLP – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - na terenach MN/U, M/U, U/M, U, UP i RU – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - na terenach US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie już zagospodarowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wsi Nowolesie oraz istniejącej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności przez przeznaczenie terenu zgodnie z wnioskami właściciela terenu oraz przez partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej zostały zamieszczone w prasie lokalnej („Słowo Regionu Strzebińskiego” z dn. 29.05.2019 r.) i wywieszono na tablicach ogłoszeń (w dniach od 29 maja do 19 czerwca 2019 r.) zgodnie z wymaganiami art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz

- w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 2373),
- b) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj do dnia 19.06.2019 r.) złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrz Miasta i Gminy Strzelin.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej we wsi Gębczyce sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanej zmiany planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
- 14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie zostały złożone wnioski osób fizycznych; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Strzelin oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.
- 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
- 16) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.
- 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 18) nowa zabudowa została wyznaczona wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Nowolesie; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) – opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości NOWOLESIE jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Strzelin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Strzelin”, przyjętą uchwałą nr XVI/228/15 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 28 grudnia 2015 r.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli

- gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej.