

**UCHWAŁA NR XXXIII/197/2013
RADY MIASTA I GMINY PROCHOWICE
Z DNIA 27 LUTEGO 2013 ROKU**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów w obrębie wsi Lisowice w gminie Prochowice**

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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały nr VII/34/2011 Rady Miasta i Gminy Prochowice z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Lisowice w gminie Prochowice, po stwierdzeniu, iż plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Prochowice, Rada Miasta i Gminy Prochowice uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§1.

- 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w obrębie wsi Lisowice w gminie Prochowice zwany dalej planem miejscowym, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:**
 - 1) tekstu planu miejscowego stanowiącego niniejszą uchwałę;
 - 2) rysunku planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z podziałem na:
 - a) załącznik nr 1A, obejmujący obszar I,
 - b) załącznik nr 1B, obejmujący obszar II,
 - c) załącznik nr 1C, obejmujący obszar III,
 - d) załącznik nr 1D, obejmujący obszar IV,
 - e) załącznik nr 1E, obejmujący obszar V,
 - f) załącznik nr 1F, obejmujący obszar VI,
 - g) załącznik nr 1G, obejmujący obszar VII.

- 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:**
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego, obowiązujący w zakresie określonym w legendzie;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§2.

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) RYSUNKU PLANU MIEJSCOWEGO - należy przez to rozumieć rysunki w skali 1:1000 rozpatrywane łącznie - stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);

- 3) TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:
 - a) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla tego przeznaczenia muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
 - b) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 60% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych budynków lub 60% powierzchni działki,
 - c) w przypadku istniejących obiektów o funkcji odmiennej niż wskazana w planie, dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz rozbudowę, jednak tylko o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp., części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji lub w przypadku rozbudowy mającej na celu skorygowanie kształtu dachu tj. przebudowa dachu płaskiego na dach stromy;
- 5) PRZEZNACZENIU UZUPEŁNIAJĄCYM - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, nie mogące występować samodzielnie tj. bez realizacji przeznaczenia podstawowego realizowane wg następujących zasad:
 - a) przeznaczenie realizowane w formie wbudowanej - na maksymalnie 40% sumy powierzchni wewnętrznej budynku,
 - b) zainwestowanie niekubaturowe dopuszcza się - na maksymalnie 40% powierzchni działki,
 - c) przeznaczenie realizowane w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 40% sumy powierzchni wewnętrznej wszystkich budynków lokalizowanych na działce, przy czym powierzchnię określoną w niniejszym punkcie należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji, składających się na przeznaczenie uzupełniające;
- 6) USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH - należy przez to rozumieć formę turystyki związaną z wypoczynkiem na wsi obejmującą różnego rodzaju usługi, w tym np.: zakwaterowanie, wyżywienie, rekreację i wypoczynek powiązany z pobytem na wsi, prowadzoną w gospodarstwach rolnych, w skład których wchodzi między innymi budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze;
- 7) USŁUGACH ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU TURYSTYCZNEGO - należy przez to rozumieć usługi z zakresu turystyki i rekreacji, w szczególności hotele, motele, domy wycieczkowe, domy wypoczynkowe, pensjonaty, restauracje;
- 8) NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą niezaliczaną do inwestycji uciążliwych dla środowiska na podstawie aktualnych przepisów prawa lub dla której przeprowadzona odpowiednia ocena nie wykaże znaczącego oddziaływania na środowisko;
- 9) USŁUGACH PODSTAWOWYCH - należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;
- 10) USŁUGACH KOMERCYJNYCH - należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych;
- 11) KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ - należy przez to rozumieć drogi niepubliczne, dojazdy, dojścia oraz inne elementy komunikacji w szczególności: place manewrowe, miejsca parkingowe, parkingi, chodniki wraz z zielenią obiektami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym budowa i utrzymanie należy do zarządcy terenu lub właścicieli nieruchomości;
- 12) NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności obiektów związanych z ochroną przeciwpowodziową,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,

- e) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy,
 - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej dopuszcza się rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 30%,
 - w przypadku konieczności rozbudowy elewacji o więcej niż 30%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie miejscowym;
- 13) **OBOWIĄZUJĄCEJ LINII ZABUDOWY** - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy wznosić budynki lub ich części, wg następujących zasad:
- a) w przypadku lokalizacji nowego budynku elewację frontową obiektu należy kształtować w taki sposób, aby była zgodna z linią zabudowy na odcinku przynajmniej 75% długości elewacji,
 - b) w przypadku rozbudowy istniejącego budynku - dla budynków, które są zgodne z określoną na rysunku planu miejscowego linią zabudowy elewację frontową obiektu należy kształtować w taki sposób, aby była zgodna z ww. linią na odcinku przynajmniej 75% długości elewacji,
 - c) ustalenia dotyczące obowiązującej linii zabudowy nie odnoszą się do:
 - części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - takich części wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszeń, elementów dachu oraz innych części budynku, pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5 m i jednocześnie nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2 m,
 - schodów do budynku, pochylni itp., dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,2 m,
 - budynków oraz ich części, które będą lokalizowane w odległości większej niż 20 m od linii zabudowy;
- 14) **URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym terenu, w szczególności: garaże, wiaty, pomieszczenia gospodarcze, obiekty małej architektury itp. - na zasadach określonych w §3, §4, §5 niniejszej uchwały;
- 15) **PARAMETRACH ELEWACJI** - należy przez to rozumieć takie elementy składające się na postrzeganie budynku jak:
- a) wysokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość od projektowanej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu bez anten, kominów itp.; parametr nie dotyczy części budynku zlokalizowanych poniżej otaczającego terenu,
 - b) szerokość elewacji rozumiana jako maksymalna dopuszczalna odległość pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku wraz z ociepleniem;
- 16) **WSKAŹNIKU ZABUDOWY**- należy przez to rozumieć zgodnie ze studium stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ II ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - USTALENIA OGÓLNE

§3.

O ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale III nie stanowią inaczej na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady:

- 1) w zakresie estetyki zabudowy:
 - a) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącą, historyczną zabudową wsi,
 - b) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną, w szczególności w zakresie rodzajów materiałów stosowanych na elewacjach, dachach i podmurówkach;

- 2) w zakresie minimalnej intensywności zabudowy - dla wszystkich terenów wskazanych do zabudowy dopuszcza się dowolnie niską wartość tego parametru oraz dopuszcza się zagospodarowanie terenu bez zabudowy tj. 0% - zgodnie z przeznaczeniem określonym dla danego terenu;
- 3) w zakresie parametrów elewacji:
 - a) dla wszystkich terenów dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych - z zastrzeżeniem ograniczeń określonych w §11, ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) dla istniejących budynków - dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, odbudowę oraz remonty z zachowaniem parametrów elewacji określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
 - c) dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne parametry dotyczące wysokości elewacji, określone w rozdziale III niniejszej uchwały, dopuszcza się:
 - zachowanie dotychczasowej wysokości,
 - rozbudowę dachu, mającą na celu doprowadzenie kształtu dachu do parametrów określonych w niniejszej uchwale - w takim przypadku dopuszcza się wykorzystanie pomieszczeń, powstałych w wyniku rozbudowy dachu, jako poddasza użytkowego, przy czym zasada ta dotyczy jedynie budynków nieznacznie odbiegających skalą od planowanej zabudowy, tj. po rozbudowie wyższych o maksymalnie jedną kondygnację lub o maksymalnie 5 m od parametrów określonych w niniejszej uchwale,
 - d) dla istniejących budynków, które przekraczają maksymalne parametry dotyczące szerokości elewacji, określone w rozdziale III niniejszej uchwały, dopuszcza się:
 - zachowanie dotychczasowej szerokości,
 - rozbudowę o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji - jednak nie więcej niż o 30% dotychczasowej szerokości - o ile przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dróg publicznych, nie stanowią inaczej;
- 4) w zakresie parametrów dachów:
 - a) dach dwuspadowy lub czterospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci 30° - 45° bez mijających się połaci lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
 - b) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę,
 - c) dopuszcza się odstępstwo od zasad określonych w niniejszym punkcie dla takich elementów jak: tarasy, wieże, wykusze, lukarny, jednak nie więcej niż dla 25% powierzchni dachu całego budynku,
 - d) dla istniejących budynków, których dachy nie spełniają zasad określonych w niniejszym punkcie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów;
- 5) w zakresie określonych w §4 niniejszej uchwały parametrów dotyczących intensywności zabudowy oraz zieleni należy przyjąć zasadę, iż dla istniejących obiektów, których aktualny wskaźnik nie spełnia określonych w niniejszym planie miejscowym wartości, dopuszcza się przebudowę, nadbudowę oraz rozbudowę, przy czym na skutek powyższych odstępstw istniejąca na działce wartość ww. wskaźników nie może się zmienić o więcej niż 10% wartości dotychczasowego wskaźnika;
- 6) w zakresie strefy uciążliwości od drogi krajowej nr 36 należy zachować następujące zasady:
 - a) określoną na rysunku planu granicę strefy uciążliwości w odległości 50 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi KDGP, należy розміć jako minimalną dopuszczalną odległość lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) w przypadku wykonania odpowiednich urządzeń chroniących przed uciążliwością drogi np. pasy zieleni izolacyjnej, ekrany akustyczne dopuszcza się zmniejszenie ww. odległości w zależności od zastosowanych rozwiązań na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 7) w zakresie lokalizacji nowej zabudowy ustala się linie zabudowy, określone na rysunku planu miejscowego;
- 8) w zakresie miejsc parkingowych należy zapewnić niezbędną minimalną ilość miejsc parkingowych na następujących zasadach:
 - a) dla mieszkalnictwa jednorodzinnego - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 1 mieszkanie,
 - b) dla usług komercyjnych - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla usług związanych z obsługą ruchu turystycznego - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 4 łóżka,
 - d) dla usług podstawowych z zakresu kultury i kultu religijnego - 1 miejsce parkingowe / 10 miejsc,
 - e) dla usług podstawowych z zakresu oświaty i wychowania - 1 miejsce parkingowe / 10 uczniów,
 - f) dla usług podstawowych z zakresu administracji - 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,

- g) dla usług podstawowych z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej - 1 miejsce parkingowe / 10 łóżek lub 1 miejsce parkingowe / 5 zatrudnionych,
 - h) dla produkcji - minimalnie 1 miejsce parkingowe / 4 pracowników,
 - i) dla składów, baz i magazynów - 1 miejsce parkingowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - j) miejsca parkingowe należy zlokalizować na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa;
- 9) w zakresie komunikacji:
- a) dopuszcza się przekształcenie istniejących rowów w kanalizację deszczową,
 - b) dopuszcza się przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - c) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych obowiązuje zakaz wprowadzania kondygnacji podziemnych, natomiast pierwszą kondygnację nadziemną w budynkach mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych należy posadowić na wysokości nie mniejszej niż +50 cm od naturalnego poziomu gruntu.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO ORAZ ZABUDOWY - PRZEZNACZENIE TERENU - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§4.

1. **Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale V niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
2. **Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 1.01, MN 1.02, MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, MN 1.06, MN 1.07, MN 1.08, MN 1.09, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:**
 - a) **mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,**
 - b) **zabudowa zagrodowa, z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;**
 - 2) **przeznaczenie uzupełniające:**
 - a) **usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,**
 - b) **usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,**
 - c) **usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;**
 - 3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
 - a) **w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:**
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - maksymalnie 0,15,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - maksymalnie 0,3,
 - dla działek wskazanych do zabudowy zagrodowej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - maksymalnie 0,25,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - maksymalnie 0,35,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
 - b) **w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:**
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,3,

- dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 0,6,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,5,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 0,7,
 - dla działek wskazanych do zabudowy zagrodowej - 0,6,
- c) w zakresie zieleni:
- na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 65% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy zagrodowej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- d) parametry elewacji:
- maksymalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dodatkowo dopuszcza się 3 kondygnację realizowaną w formie poddasza użytkowego, z zachowaniem maksymalnej wysokości 12 m,
 - maksymalna szerokość 20 m,
 - dla terenów MN 1.07 i MN 1.08 maksymalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem poddasza użytkowego, jednak nie więcej niż 10 m, przy czym ze względu na sąsiedztwo rzeki dodatkowo dopuszcza się by poziom wykończonej podłogi pierwszej kondygnacji był wyniesiony nie mniej niż 1 m powyżej otaczającego terenu,
- e) dla terenów MN 1.03, MN 1.04, MN 1.05, MN 1.06, MN 1.07, MN 1.09 dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów pomocniczych na granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odpowiednich odległości od terenów komunikacji,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym:
- dla terenu MN 1.09 dopuszcza się minimalną powierzchnię 600 m²,
 - dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

3. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 2.01, MN 2.02, MN 2.03, MN 2.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) zabudowa zagrodowa, z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) usługi agroturystycznych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - c) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - maksymalnie 0,15,

- dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - maksymalnie 0,3,
 - dla działek wskazanych do zabudowy zagrodowej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - maksymalnie 0,25,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - maksymalnie 0,35,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
- b) w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
- dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,3,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 0,6,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,5,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 0,7,
 - dla działek wskazanych do zabudowy zagrodowej - 0,6,
- c) w zakresie zieleni:
- na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 65% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy zagrodowej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- d) parametry elewacji:
- maksymalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dodatkowo dopuszcza się 3 kondygnację realizowaną w formie poddasza użytkowego, z zachowaniem maksymalnej wysokości 12 m,
 - maksymalna szerokość 20 m,
- e) dla terenów MN 2.04, MN 2.05, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń i obiektów pomocniczych na granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz odpowiednich odległości od terenów komunikacji,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 900 m², przy czym dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

4. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN 3.01, MN 3.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) zabudowa zagrodowa, z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 5 dużych jednostek przeliczeniowych wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,

- c) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - maksymalnie 0,15,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - maksymalnie 0,3,
 - dla działek wskazanych do zabudowy zagrodowej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - maksymalnie 0,25,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - maksymalnie 0,35,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
 - b) w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,3,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 0,6,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,5,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 0,7,
 - dla działek wskazanych do zabudowy zagrodowej - 0,6,
 - c) w zakresie zieleni:
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 65% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy zagrodowej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) parametry elewacji:
 - maksymalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dodatkowo dopuszcza się 3 kondygnację realizowaną w formie poddasza użytkowego, z zachowaniem maksymalnej wysokości 12 m,
 - maksymalna szerokość 20 m,
 - e) obsługa komunikacyjna terenu MN 3.02 z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW 2.03 lub KDW 3.04,
 - f) nie dopuszcza się obsługi komunikacyjnej terenów MN 3.01 oraz MN 3.02 z drogi krajowej nr 36.

5. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami MN/U 1.01, MN/U 1.02, MN/U 1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) usługi komercyjne, nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - c) usługi agroturystyczne wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - d) usługi podstawowe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;

- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - maksymalnie 0,15,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - maksymalnie 0,3,
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - maksymalnie 0,25,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - maksymalnie 0,35,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
 - b) w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,3,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 0,6,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,5,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 0,7,
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - 0,6,
 - c) w zakresie zieleni:
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 65% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) parametry elewacji:
 - maksymalna wysokość 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m,
 - dodatkowo dopuszcza się 3 kondygnację realizowaną w formie poddasza użytkowego, z zachowaniem maksymalnej wysokości 12 m,
 - maksymalna szerokość 25 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m², przy czym dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

6. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami U 1.01, U 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) usługi podstawowe z zakresu: administracji, organizacji społecznych, kultury, oświaty i wychowania wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,

- b) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - maksymalnie 0,25,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
 - b) w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - 0,6,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,5,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 0,8,
 - c) w zakresie zieleni:
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) parametry elewacji:
 - wysokość maksymalnie 12 m,
 - szerokość maksymalnie 25 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m², przy czym dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

7. Wyznacza się tereny usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami U 2.01, U 2.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi komercyjne z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - maksymalnie 0,25,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
 - b) w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - 0,6,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,5,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 0,8,

- c) w zakresie zieleni:
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- d) parametry elewacji:
 - wysokość maksymalnie 15 m,
 - szerokość maksymalnie 35 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m², przy czym dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

8. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem U 3.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi komercyjne nieuciążliwe z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m² wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) usługi związane z obsługą ruchu turystycznego wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - c) usługi podstawowe z zakresu: administracji, organizacji społecznych, kultury, oświaty i wychowania wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkalnictwo jednorodzinne - zabudowa wolnostojąca i bliźniacza wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla przeznaczenia uzupełniającego,
 - b) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - maksymalnie 0,25,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
 - c) w zakresie maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy usługowej - 0,6,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych należy zachować - 0,5,
 - dla działek wskazanych do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej - 0,8,
 - d) w zakresie zieleni:
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy usługowej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej należy zapewnić minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej,
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,

- e) parametry elewacji:
 - wysokość maksymalnie 12 m,
 - szerokość maksymalnie 25 m,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m², przy czym dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

9. Wyznacza się tereny produkcji, baz, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami P 1.01, P 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) bazy, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy - maksymalnie 0,4,
 - dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
 - c) w zakresie zieleni:
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
 - d) parametry elewacji:
 - wysokość maksymalnie 15 m,
 - szerokość maksymalnie 35 m,
 - e) w zakresie parametrów dachu - dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
 - f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i podczyszczone,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m², przy czym dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

10. Wyznacza się tereny produkcji, baz, składów, magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami P/U 1.01, P/U 1.02, P/U 1.03, P/U 1.04, P/U 1.05, P/U 1.06, P/U 1.07, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) produkcja nieuciążliwa wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - b) usługi komercyjne nieuciążliwe wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną,
 - c) bazy, składy, magazyny wraz z zielenią, niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją wewnętrzną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację w budynku produkcyjnym, magazynowym lub usługowym mieszkania stróża, nadzoru technicznego lub właściciela podmiotu gospodarczego, przy czym powierzchnia wskazana pod taką formę zainwestowania nie może przekroczyć 20%,
 - b) w zakresie wskaźnika zabudowy ustala się:
 - dla działek wskazanych do zabudowy - maksymalnie 0,4,

- dla działek wydzielonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikację dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 1,0,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
- d) w zakresie zieleni:
 - na każdej działce przeznaczonej do zabudowy należy zapewnić minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej,
 - dla działek wydzielonych pod komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- e) przy granicy z terenami przeznaczonymi na zabudowę mieszkaniową należy wprowadzić elementy ograniczające wpływ działalności usługowej i produkcyjnej np.: pasy zieleni, ekrany akustyczne, itp.,
- f) parametry elewacji:
 - wysokość maksymalnie 12 m,
 - szerokość maksymalnie 25 m,
- g) w zakresie parametrów dachu - dopuszcza się dowolny kąt nachylenia połaci oraz rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
- h) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i podczyszczone,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2500 m², przy czym dla działek służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej dopuszcza się powierzchnię minimalną 1 m².

11. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami WS 1.01, WS 1.02, WS 1.03, WS 1.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami mającymi na celu regulację cieku i ochronę przed powodzią, niezbędną komunikacją, w tym obiektami i urządzeniami drogowymi tj.: mosty, przeprawy oraz urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) należy ograniczyć wszelkie działania mogące utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód,
 - b) wszelkie obiekty i urządzenia, w tym obiekty i urządzenia drogowe tj.: mosty, przeprawy itp. oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa.

12. Wyznacza się tereny gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami R 1.01, R 1.02, R 1.03, R 1.04, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) grunty rolne z wykluczeniem zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną, urządzeniami pomocniczymi, zielenią na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc parkingowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy.

13. Wyznacza się tereny gruntów leśnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami ZL 1.01, ZL 1.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty leśne z wykluczeniem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) tereny należy zainwestować jako grunty leśne - zgodnie z zasadami zawartymi w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących lasów oraz ochrony gruntów leśnych,
 - b) ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc parkingowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy.

14. Wyznacza się tereny gruntów rolnych przeznaczonych do zalesienia, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami RL 1.01, RL 1.02, RL 1.03, RL 1.04, RL 1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty rolne przeznaczone do zalesienia z wykluczeniem zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną, komunikacją wewnętrzną, urządzeniami pomocniczymi, zielenią na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - ze względu na zakaz zabudowy nie określa się parametrów dotyczących: wskaźników zabudowy i intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc parkingowych, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej, linii zabudowy, geometrii dachu a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy.

**ROZDZIAŁ IV
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI
ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§5.

1. **Zasady określone w niniejszym paragrafie podlegają ograniczeniom określonym w rozdziale V niniejszej uchwały, zawierającym szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.**
2. **Wyznacza się teren komunikacji publicznej głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 36), oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDGP 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
 - 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja publiczna - ulice główne ruchu przyspieszonego klasy GP wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy GP - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
 - c) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - d) lokalizacja urządzeń technicznych w liniach rozgraniczających drogi krajowej na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, zatok,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi,
 - f) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

- 3. Wyznacza się teren komunikacji publicznej lokalnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDL 1.01, dla którego obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja publiczna - ulice lokalne klasy L wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego to jest nie mniej niż 12 m,
 - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
 - c) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - d) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do drogi wojewódzkiej 372 poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy, dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów za zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze drogi,
 - lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - f) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- 4. Wyznacza się tereny komunikacji publicznej dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDD 1.01, KDD 1.02, KDD 1.03, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja publiczna - ulice dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 10 m,
 - b) szerokość jezdni minimalnie 6 m,
 - c) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - d) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
 - e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg,
 - lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - f) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- 5. Wyznacza się tereny komunikacji publicznej dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDD 2.01, KDD 2.02, dla których obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja publiczna - ulice dojazdowe klasy D wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi, związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) należy dążyć do osiągnięcia pełnych parametrów drogi i ulicy klasy D - zgodnie z zasadami określonymi w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących dróg publicznych oraz przygotowania i realizacji inwestycji w tym zakresie,
 - c) elementy układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowania, zjazdy i wjazdy należy realizować na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - lokalizację obiektów małej architektury służących utrzymaniu porządku i obsłudze dróg,
 - lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m - na zasadach określonych w aktualnych przepisach prawa,
 - e) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- 6. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 1.01, KDW 1.02, KDW 1.03, KDW 1.04, KDW 1.05, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 8 m,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego - bez wydzielania jezdni oraz chodników,
 - c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych 5 x 5 m,
 - d) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury,
 - lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m,
 - e) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.
- 7. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 2.01, KDW 2.02, KDW 2.03, KDW 2.04, KDW 2.05, KDW 2.06, KDW 2.07, dla których obowiązują następujące ustalenia:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, to jest nie mniej niż 6 m,

- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego - bez wydzielania jezdni oraz chodników,
- c) w obrębie skrzyżowań obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających - trójkąt widoczności o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 m,
- d) dla terenu oznaczonego symbolem KDW 2.03 wyklucza się bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr 36,
- e) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury,
 - lokalizację wolnostojących nośników reklamowych o maksymalnej wysokości 3,5 m,
- f) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

8. Wyznacza się tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDW 3.01, KDW 3.02, KDW 3.03, KDW 3.04, KDW 3.05 dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą drogową, towarzyszącymi obiektami inżynierskimi, oraz niezbędnymi urządzeniami technicznymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nie dopuszcza się;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego - bez wydzielania jezdni oraz chodników,
 - c) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się:
 - lokalizację elementów towarzyszących komunikacji drogowej, w szczególności: chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, zatok,
 - lokalizację zieleni w formie pasów zieleni przyulicznej oraz w formie pojedynczych drzew,
 - lokalizację urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - lokalizację obiektów małej architektury,
 - d) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz wolnostojących nośników reklamowych.

§6.

- 1. **Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, przy czym w przypadku braku takiej możliwości, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na pozostałych terenach - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.**
- 2. **Powiązanie z zewnętrzną siecią infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym paragrafie.**
- 3. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w wodę:**
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu - po rozbudowie;
 - 2) do czasu rozbudowy sieci dopuszcza się ujęcia własne.
- 4. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną:**
 - 1) dostawa energii przez Zakład Energetyczny;
 - 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
 - 3) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia należy realizować w formie linii kablowych, przy czym dla sieci średniego napięcia, w przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się realizację w formie linii napowietrznych;

- 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru, tzn. wyklucza się zmianę rodzaju napięcia linii np. ze średniego na wysokie;
 - 5) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się pasy technologiczne o następujących szerokościach:
 - a) dla linii o napięciu znamionowym 110 kV - 40 m, tj. 20 m od osi linii,
 - b) dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV przy czym nie przekraczających 30 kV - 10 m, tj. 5 m od osi linii,
 - c) dla linii o napięciu znamionowym 0,4 kV - 3 m, tj. 1,5 m od osi linii;
 - 6) w przypadku wystąpienia kolizji planowanej zmiany zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym, jego przebudowa będzie możliwa na warunkach określonych w aktualnych przepisach prawa.
- 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię ciepłą:**
- 1) ustala się ogrzewanie indywidualne lub zdalaczynne;
 - 2) zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna m.in. pompy ciepła itp., biomasa w tym drewno;
 - 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%;
 - 4) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 80%.
- 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w gaz:**
- 1) przewiduje się możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 2) przy lokalizacji nowych obiektów należy zachować odległości określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
- 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z unieszkodliwianiem odpadów ustala się gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów.**
- 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków:**
- 1) ustala się docelowo system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz powiązanie go z istniejącym systemem kanalizacji zbiorczej - po rozbudowie;
 - 2) do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe oraz inne rozwiązania zgodne z aktualnymi przepisami prawa przy czym powyższa zasada nie dotyczy obszarów o niekorzystnych warunkach fizjograficznych i obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią rzeki Kaczawy.
- 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej związanej z telekomunikacją dopuszcza się realizację w formie tradycyjnej - przewodowej, jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.**
- 10. Obiekty o znacznej wysokości mogące stanowić przeszkody lotnicze podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa w szczególności dotyczących sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.**

ROZDZIAŁ V
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
ORAZ ZABYTKÓW A TAKŻE DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§7.

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

§8.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę wód oraz ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego w Lisowicach, którą należy realizować według zasad określonych w aktualnych aktach prawa oraz decyzjach właściwych organów;
- 2) ochronę przed hałasem według następujących standardów akustycznych, określonych w odpowiednich przepisach prawa, dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem oraz drganiami należy zachować zasady określone w aktualnych aktach prawa, w szczególności dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony przed hałasem i wibracjami, pasów zieleni izolacyjnej w terenach komunikacji oraz terenach bezpośrednio przylegających do dróg.

§9.

W zakresie ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego oraz zabytków, a także dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, stanowiącą jednocześnie strefę historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące zasady:
 - a) nową zabudowę należy dostosować do istniejącej zabudowy historycznej oraz do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie bryły i skali,
 - b) należy dążyć do zachowania i wyeksponowania historycznego układu przestrzennego, w szczególności układu komunikacyjnego oraz historycznej kompozycji przestrzennej zespołów zabudowy,
 - c) restaurację i modernizację obiektów o wartościach zabytkowych prowadzić z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) uwzględnić istniejące już związki przestrzenne i planistyczne przy działalności inwestycyjnej,
 - e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną oraz winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną, w szczególności w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali oraz formy architektonicznej,
 - f) w zakresie estetyki zabudowy:
 - zakaz stosowania zewnętrznych podpór o przekroju koła - tzw. kolumn,
 - stolarka okienna powinna nawiązywać do rozwiązań historycznych w szczególności w zakresie podziałów wewnętrznych oraz kolorystyki,
 - na elewacji budynków dopuszcza się: tynki mineralne lub renowacyjne z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki oraz kontrastowych zestawień, cegłę klinkierową w kolorze tradycyjnym - czerwonym, układ szachulcowy tzw. mur pruski a także szkło,
 - g) w zakresie ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic - należy stosować ogrodzenia ażurowe z metalowych prętów lub elementów drewnianych, na podmurówce;
- 2) strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla której wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują następujące zasady:

- a) stanowiska archeologiczne należy uwzględnić i nanosić w formie niezmienionej przy wykonywaniu planów i projektów szczegółowych,
- b) w obrębie stanowisk archeologicznych wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące stanowiska archeologiczne:
 - osada - kultura Łużycka, Przeworska, okres halszacki, okres wpływów rzymskich młodszy, pradzieje (obszar AZP 26/115/76-22),
 - osada - wczesne średniowiecze X-XIII w., późne średniowiecze (obszar AZP 35/99/76-22),
 - osada - późne średniowiecze, NR AZP 28/112/76-22,
 - ślad osadnictwa - pradzieje, późne średniowiecze (obszar AZP 42/126/76-22),
 - osada, ślad osadnictwa - kultura Przeworska, okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze, (obszar AZP 44/128/76-22),
 - osada, ślad osadnictwa - kultura Przeworska, okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze, (obszar AZP 44/128/76-22),
 - cmentarzysko ciałopalne, ślad osadnictwa - kultura Łużycka, epoka brązu - okres halszacki, średniowiecze, NR AZP 25/109/76-22;
- 4) ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:
 - a) na obszarze objętym planem miejscowym występują następujące obiekty ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - dawna szkoła, ob. dom mieszkalny nr 59 - oznaczona na rysunku planu nr 1,
 - dom mieszkalny nr 74 - oznaczony na rysunku planu nr 2,
 - dom mieszkalny nr 13 - oznaczony na rysunku planu nr 3,
 - dom mieszkalny nr 20 - oznaczony na rysunku planu nr 4,
 - b) w wyżej wymienionych zabytkowych obiektach obowiązują następujące ograniczenia:
 - należy zachować główne gabaryty budynku,
 - w przypadku przebudowy dachu nowe pokrycie należy wykonać z dachówki ceramicznej lub betonowej,
 - należy zachować historyczne dekoracje elewacji: gzymsy, opaski okienne i drzwiowe,
 - dopuszcza się wymianę stolarki okiennej, zewnętrznej drzwiowej z otwarciem oryginalnych podziałów słupków i szprosów - z zachowaniem jednolitej kolorystyki dla całego budynku,
 - w zakresie kolorystyki elewacji należy stosować jednolity kolor dla całej elewacji z uwzględnieniem zasady ciemniejszego tła i jaśniejszych elementów dekoracyjnych, przy czym wyklucza się kolory jaskrawe oraz kontrastowe zestawienia,
 - wykończenie elewacji - zgodnie z historycznymi uwarunkowaniami, w szczególności w zakresie rodzaju materiałów oraz kolorystyki.

ROZDZIAŁ VI SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§10.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U nie mniej niż 20 m,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem P/U, P oraz U nie mniej niż 30 m,
 - c) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m,
 - d) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazd oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, przy czym:
 - dla dojazdów do maksymalnie 2 działek należy zachować minimalną szerokość 4,5 m,
 - dla dojazdów do więcej niż 2 działek należy zachować minimalną szerokość 6 m,
 - w miejscu włączenia do terenów komunikacji należy wyznaczyć narożne ścięcia tj. trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m,

- dla działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej należy zachować minimalną szerokość 1 m;
- 2) powierzchnia działek:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, nie mniej niż 1000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MN/U, nie mniej niż 1500 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem P/U, P, U, nie mniej niż 2500 m²,
 - d) dla pozostałych terenów nie mniej niż 1 m²,
 - e) powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod dojazdy oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dla których należy zachować minimalną powierzchnię 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, MN/U, P/U, P oraz U od 75 do 90 stopni,
 - b) dla pozostałych terenów, w tym dla nieruchomości wydzielanych jako dojazdy oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się od 20 do 90 stopni;
- 4) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym we właściwej ewidencji.

ROZDZIAŁ VII POZOSTAŁE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

§11.

1. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach planu miejscowego nie występują obszary przestrzeni publicznych.**
2. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**
 - 1) dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi należy zachować następujące zasady:
 - a) w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią rzeki Kaczawy obowiązują nakazy i zakazy określone w aktualnych aktach prawa,
 - b) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe,
 - c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej dla ewentualnych nowych budynków lokalizowanych na tym obszarze,
 - d) poziom wykończonej podłogi pierwszej kondygnacji powinien być wyniesiony nie mniej niż 1 m powyżej otaczającego terenu,
 - e) dopuszcza się lokalizację nowych i modernizację istniejących urządzeń związanych z ochroną przed powodzią - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.
3. **Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.**
4. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
5. **Stawki procentowe, na podstawie których nalicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:**
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolami P/U oraz P ustala się 10%;
 - 2) dla pozostałych terenów ustala się 5%.
6. **Dla obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, w granicach określonych na rysunku planu miejscowego ustala się następujące zasady:**
 - 1) w stosunku do istniejącej zabudowy należy podejmować działania mające na celu likwidację obiektów dysharmonijnych oraz stopniowe ograniczenie działalności obiektów, których funkcja nie jest zgodna z określonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu;

- 2) rezultatem działań określonych powyżej powinna być harmonizacja zabudowy oraz przywrócenie ładu przestrzennego w ramach istniejących jednostek osadniczych oraz stworzenie podstaw do pełnej integracji nowej zabudowy z historyczną zabudową wsi;
- 3) szczególne parametry zabudowy zlokalizowanej na obszarach wymagających przekształceń lub rehabilitacji zostały określone w rozdziale III niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ VIII USTALENIA KOŃCOWE

§12.

1. **Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Prochowice.**
2. **Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.**

Przewodnicząca Rady Miasta i Gminy Prochowice

Halina Teluk