

**UCHWAŁA NR XXX/223/13
RADY GMINY ŻÓRAWINA**

z dnia 28 sierpnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie
geodezyjnym Polakowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XXXV/300/10 z dnia 5 listopada 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Polakowice, po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., Rada Gminy Żórawina uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Polakowice, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 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.
4. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na niewystępowanie w obszarze objętym planem granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 3. 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,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy OW ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy K ochrony krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie, których przebieg nie może ulec zmianie, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie wydzielone liniami rozgraniczającymi, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi wyłącznie uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym, a także nie przekracza 40% powierzchni poszczególnych działek; przeznaczenie dopuszczalne może zaistnieć na poszczególnych działkach wyłącznie w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym;
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynków;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, które nie mogą być przekroczone przez żadną ścianę zabudowy, przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tych liniach, okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,0m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury; linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej;
- 7) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, na których musi być usytuowane min. 80% długości frontowej ściany zabudowy, okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,0m; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej, ogrodzeń i małej architektury; linie zabudowy nie dotyczą zabudowy istniejącej;
- 8) wysokości - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu gruntu przy budynku do górnej krawędzi kalenic dachu;
- 9) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, komunikację wewnętrzną, garaże, budynki gospodarcze, małą architekturę, zieleń oraz ogrodzenia, a także budynki gospodarcze i inwentarskie w zabudowie zagrodowej.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach wskazanych na rysunku planu:

- 1) strefę B ochrony konserwatorskiej, która jest jednoznaczna z obszarem wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 2) strefę K ochrony krajobrazu;
- 3) ustala się strefę OW ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych (ze względu na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk

archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska), która jest jednoznaczna z obszarem wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych.

2. W strefie B ochrony konserwatorskiej:

1) zlokalizowane są obiekty wpisane do ewidencji zabytków:

a) zespół pałacowy składający się z: budynku pałacu (obecnie budynek szkoły – ul. Szkolna 5), budynków gospodarczych (magazyn, stajnia, wozownia – ul. Szkolna i ul. Krótka), parku pałacowego (park i ogród), w granicach zgodnie z rysunkiem planu,

b) dom mieszkalny (budynek mieszkalny – ul. Sobieskiego 20),

c) budynki gospodarcze (zabudowa gospodarcza – ul. Krótka 1 i 1a),

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują ustalenia:

a) obiekty poddać restauracji, modernizacji technicznej i dostosowanie obecnego lub planowanego przeznaczenia do ich wartości historycznej,

b) zachować lub odtworzyć rozplanowanie obiektów, ich bryłę, kształt, geometrię dachu,

c) stosować tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę elewacji, w tym formy i pokrycia właściwe dla danego obiektu,

d) utrzymać i odtworzyć, w sytuacji zniszczenia, historyczny detal architektoniczny,

e) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do odtworzenia w sytuacjach dokonania niekorzystnych zmian,

f) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,

g) utrzymać i odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową,

h) napowierzchniowe elementy instalacji technicznych oraz elementy reklam dostosować do wartości zabytkowej obiektów,

3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

4) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania w danym terenie;

5) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, nowe części budynków powinny tworzyć spójną formę z częścią istniejącą;

6) należy dążyć do zharmonizowania nowej i przebudowywanej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału;

7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do tradycyjnych rozwiązań występujących w zabudowie historycznej wsi w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów, dążyć należy do stosowania elewacji tynkowanych lub ceglanych z zakazem okładzin z tworzyw sztucznych i metalu;

8) nowa zabudowa nie powinna przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

9) należy zachować i uzupełnić zieleni wysoką, w tym nasadzenia przydrożne;

10) wyklucza się lokalizację nośników reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;

11) wyklucza się napowietrzne sieci infrastruktury technicznej;

12) elementy infrastruktury powinny uwzględniać wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

13) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń (tj. silosy, zbiorniki, instalacje technologiczne, itp.) wyłącznie w formie wbudowanej w istniejące lub nowe budynki;

14) ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych;

15) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleni – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych; należy zachować i uzupełnić zieleni wysoką, w tym nasadzenia przydrożne.

3. W strefie K ochrony krajobrazu:

- 1) należy poddać ochronie krajobraz naturalny związany z historycznym założeniem, ochronę form i sposób użytkowania terenów takich jak: rozłogi, układ dróg i miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania;
- 2) należy dążyć do odtworzenia zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, przy jednoczesnym usuwaniu elementów dysharmonizujących;
- 3) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych; należy zachować i uzupełnić zieleń wysoką, w tym nasadzenia przydrożne.

4. W strefie OW ochrony konserwatorskiej:

1) zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:

- a) nr 1/68/83-29 AZP (cmentarzysko – kultura unietycka z I okresu epoki brązu),
- b) nr 6/73/83-29 AZP (pradziejowy ślad osadnictwa),
- c) nr 9/76/83-29 AZP (ślady osadnictwa z okresu późnego średniowiecza, pradziejowy ślad osadnictwa),

2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod zalesienia;

3) w sytuacji prowadzenia, w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzeń inwestycyjnych wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) w sytuacji prowadzenia, poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwem stanowisk archeologicznych, inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Na terenie parku pałacowego wpisanego do ewidencji zabytków:

- 1) należy prowadzić działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 2) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej.

6. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków archeologicznych podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 6. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 1ZP, 2ZP;
- 2) w granicach wszystkich terenów wskazanych w pkt 1 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni.

2. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, w całym obszarze objętym planem, dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) ustala się w terenach oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, UO/ZP, 1ZP, 2ZP, MU zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV, należy wzdłuż linii stosować ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2 ustala się:

- a) minimalną wielkość działki i minimalną szerokość frontu działki odpowiednio: dla terenów oznaczonych symbolami od 1M do 9M, od 1MN do 7MN - 800m² i 20m, dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U - 1200m² i 25m, dla terenu oznaczonego symbolem MU - 1200m² i 25m, dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM - 3000m² i 25m, dla pozostałych terenów - 25m² i 4m,

- b) kąt pomiędzy 45° a 135° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
- c) dla każdej działki budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej, wewnętrznej lub poprzez służebność,
- d) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń dotyczących minimalnych szerokości frontów dla działek narożnych lub zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy; w takim przypadku należy zapewnić każdej działce bezpośredni zjazd indywidualny, o minimalnej szerokości 4,5m, na drogę publiczną, pieszo-jezdną lub wewnętrzną.

5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) każdej działce budowlanej należy zapewnić bezpośredni dostęp do drogi publicznej, pieszo-jezdnej, wewnętrznej lub poprzez służebność;
- 2) w sytuacji nie wyznaczenia na rysunku planu linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych, linie zabudowy należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 7MN, 1M, 3M, 7M, 8M, 9M - 800m²,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2M - 2900m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 4M, 5M, 6M, od 1MN/U do 4MN/U - 1200m²,
- 4) budynki mieszkaniowo-usługowe, usługowe można lokalizować na działkach o minimalnej powierzchni 1200m²;
- 5) od strony terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, oraz ogrodzeń pełnych, nieażurowych;
- 6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6m;
- 7) zaleca się ogrodzenia metalowe, murowane z elementami drewna, metaloplastyki lub w formie żywopłotów.

6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zakaz powodowania ponadnormatywnych emisji: substancji, ciepła, hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 320 „Pradolina Oławy”;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji działalności polegających na składowaniu, przetwórstwie i obrocie odpadami;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 7MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN/U do 4MN/U, od 1M do 9M, MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) na terenie oznaczonym symbolem UO/ZP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się wykonywanie nowych włączeń komunikacyjnych z dróg o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 2) należy ograniczyć liczbę bezpośrednich włączeń do drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL; dążyć należy do obsługi terenów z tej drogi poprzez wyznaczone i nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających - 10m,
 - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5m x 5m,

4) ustala się obowiązek zapewnienia:

- a) min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie,
- b) min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,

5) należy zapewnić połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zakaz lokalizacji nowych naziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt. 2;

2) dopuszcza się lokalizację nowych naziemnych odcinków sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, wyłącznie poza strefami B ochrony konserwatorskiej i K ochrony krajobrazu;

3) ustala się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w liniach rozgraniczających dróg;

4) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 2, dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej innymi terenami;

5) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;

6) dla nowych odcinków sieci należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych.

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników;

3) dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla terenów sąsiadujących z ciekami lub zbiornikami wodnymi dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych do tych cieków i zbiorników.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się zasilanie odbiorców z sieci niskiego lub średniego napięcia, lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) dostawę gazu z sieci gazowej;

2) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 1, dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, w tym z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego ustala się:

1) w terenie zdrenowanym i poza nim przebudowę sieci drenarskiej w sytuacji jej uszkodzenia;

2) wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych pozostawienie pasa o minimalnej szerokości 3m wolnego od zabudowy, ogrodzeń, zieleni średniej i wysokiej.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 8. 1. Dla terenów 1M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M, 9M ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy usługowej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na jednej działce dopuszcza się lokalizację:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) maksymalnie jednego budynku usługowego,
 - c) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,
 - 2) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
 - 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
 - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów:
 - a) objętych strefą B ochrony konserwatorskiej lub strefą K ochrony krajobrazu do 0,2 do 0,3,
 - b) pozostałych do 0,1 do 0,4,
 - 6) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
 - 7) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków:
 - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości zabudowy i gabarytów,
 - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - c) nie dopuszcza się zmiany pierwotnego rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich pierwotnych parametrów wielkościowych,
 - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
 - 8) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 7:
 - a) w sytuacji zmiany wysokości zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości zabudowy,
 - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
 - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 9 lit. f,
 - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - 9) dla nowych budynków:
 - a) mieszkalnych ustala się zabudowę jednorodzinną wolnostojącą,
 - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, drugą w poddaszu użytkowym,
 - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych i usługowych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,
 - f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

- h) mieszkalnych dopuszcza się okna o formie prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych,
- i) innych niż mieszkalne dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.

§ 9. 1. Dla terenów 2M ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów towarzyszących;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
- 4) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,35 do 0,45;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 6) dla istniejących budynków:
 - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości zabudowy i gabarytów,
 - b) nie dopuszcza się zmiany pierwotnej formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - c) nie dopuszcza się zmiany pierwotnego rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich pierwotnych parametrów wielkościowych,
 - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno.

3. Teren zawiera się w części w granicach parku pałacowego wpisanego do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 5 ust. 5.

§ 10. 1. Dla terenów 1RM, 2RM ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,
- 2) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy do 0,1 do 0,4,
- 6) dla nowych budynków:
 - a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
 - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - d) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, drugą w poddaszu użytkowym,
 - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 250m²,
 - f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

§ 11. 1. Dla terenów 1MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,
- 2) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 30% powierzchni działki;
 - 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
 - 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
 - 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów:
 - a) objętych strefą K ochrony krajobrazu od 0,2 do 0,3,
 - b) pozostałych do 0,1 do 0,4,
 - 6) dla istniejących budynków:
 - a) w sytuacji zmiany wysokości zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości zabudowy,
 - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
 - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 7 lit. g,
 - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
 - 7) dla nowych budynków:
 - a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
 - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - d) ustala się dla terenów objętych strefą K ochrony krajobrazu dwie kondygnacje nadziemne, drugą w poddaszu użytkowym,
 - e) dla terenów innych niż wskazano w lit. d dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, drugą w poddaszu użytkowym,
 - f) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,
 - g) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

§ 12. 1. Dla terenów 2MN, 7MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,
- 2) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 6) dla nowych budynków:
 - a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
 - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną,
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - d) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, drugą w poddaszu użytkowym,

e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,

f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

§ 13. 1. Dla terenów 3MN, 4MN, 5MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
- b) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,

2) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 30% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;

4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;

5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów:

- a) objętych strefą B ochrony konserwatorskiej lub strefą K ochrony krajobrazu do 0,2 do 0,3,
- b) pozostałych do 0,1 do 0,4,

6) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków:

- a) nie dopuszcza się zmiany wysokości zabudowy i gabarytów,
- b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
- c) nie dopuszcza się zmiany pierwotnego rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich pierwotnych parametrów wielkościowych,
- d) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,

7) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 6:

- a) w sytuacji zmiany wysokości zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
- b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości zabudowy,
- c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
- d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 9 lit. f,
- e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,

8) dla nowych budynków:

- a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
- b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
- e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,
- f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- h) mieszkalnych dopuszcza się okna o formie prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych,

i) innych niż mieszkalne dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.

§ 14. 1. Dla terenów 6MN ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
- b) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,

2) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 30% powierzchni działki;

3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki;

4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;

5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;

6) dla istniejących budynków:

- a) w sytuacji zmiany wysokości zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
- b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości zabudowy,
- c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
- d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 7 lit. f,
- e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,

7) dla nowych budynków:

- a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
- b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną
- c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
- d) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, drugą w poddaszu użytkowym,
- e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,
- f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

§ 15. 1. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:

- a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
- b) maksymalnie jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt 2,
- c) maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego, z maksymalnie jednym mieszkaniem,
- d) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,

2) budynek usługowy może być zlokalizowany wyłącznie w sytuacji lokalizacji na tej samej działce budynku mieszkalnego;

3) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki;

4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;

5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;

6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;

7) dla istniejących budynków:

- a) w sytuacji zmiany wysokości zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości zabudowy,
 - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
 - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 8 lit. f,
 - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
- 8) dla nowych budynków:
- a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
 - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - d) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, drugą w poddaszu użytkowym,
 - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,
 - f) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub innym materiałem imitującym dachówkę, z dopuszczeniem stosowania lukarn i świetlików, przy czym maksymalna łączna powierzchnia lukarn i świetlików nie może przekroczyć 30% powierzchni dachu.

§ 16. 1. Dla terenów 4MN/U ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację na jednej działce:
 - a) maksymalnie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) maksymalnie jednego budynku usługowego, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - c) maksymalnie jednego budynku mieszkalno-usługowego, z maksymalnie jednym mieszkaniem,
 - d) obiektów towarzyszących, bez ograniczeń ich ilości,
- 2) budynek usługowy może być zlokalizowany wyłącznie w sytuacji lokalizacji na tej samej działce budynku mieszkalnego;
- 3) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 40% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 10% powierzchni działki;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
- 7) dla istniejących budynków:
 - a) w sytuacji zmiany wysokości zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości zabudowy,
 - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
 - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 8 lit. f,
 - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
- 8) dla nowych budynków:
 - a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
 - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,

- d) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
- e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,
- f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym, matowym,
- g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- h) mieszkalnych dopuszcza się okna o formie prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych,
- i) innych niż mieszkalne dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.

§ 17. 1. Dla terenów MU ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków mieszkalno-usługowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących;
- 3) ustala się maksymalną sumę powierzchni zabudowy na 30% powierzchni działki;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki;
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 0,6;
- 7) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków:
 - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości zabudowy i gabarytów,
 - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - c) nie dopuszcza się zmiany pierwotnego rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich pierwotnych parametrów wielkościowych,
 - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- 8) dla istniejących budynków, innych niż wskazano w pkt 7:
 - a) w sytuacji zmiany wysokości zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - b) dla budynków wyższych niż 9m, ustala się utrzymanie wysokości zabudowy,
 - c) dopuszcza się zwiększenie gabarytów maksymalnie o 20%,
 - d) dopuszcza się utrzymanie rodzaju, formy i pokrycia dachu lub dopuszcza się zmianę rodzaju, formy i pokrycia dachu, w tej sytuacji należy stosować odpowiednio zapisy pkt 9 lit. f,
 - e) dopuszcza się zmianę rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich parametrów wielkościowych,
- 9) dla nowych budynków:
 - a) mieszkalnych ustala się wolnostojącą formę zabudowy,
 - b) innych niż wskazano w lit. a dopuszcza się formę wolnostojącą, dobudowaną lub wbudowaną;
 - c) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się dwie kondygnacje nadziemne, w tym drugą w poddaszu użytkowym,
 - e) ustala się powierzchnię zabudowy poszczególnych budynków: mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych od 50m² do 250m², pozostałych od 6m² do 30m²,

- f) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
- g) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno,
- h) mieszkalnych dopuszcza się okna o formie prostokąta w układzie pionowym, o podziałach krzyżowych,
- i) innych niż mieszkalne dopuszcza się okna o formie kwadratu, wielopodziałowe.

§ 18. 1. Dla terenów UO/ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty i zieleni parkowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku usług oświaty;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów towarzyszących;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni terenu;
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,1;
- 6) dla istniejącego budynku wpisanego do ewidencji zabytków:
 - a) nie dopuszcza się zmiany wysokości zabudowy i gabarytów,
 - b) nie dopuszcza się zmiany formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego,
 - c) nie dopuszcza się zmiany pierwotnego rozplanowania zewnętrznych otworów okiennych i drzwiowych oraz ich pierwotnych parametrów wielkościowych,
 - d) dopuszcza się kolorystykę elewacji opartą na bieli, odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, żółtego, szarego, beżu z zastosowaniem materiałów tj.: tynki, klinkier, kamień, drewno.

3. Teren zawiera się w części w granicach parku pałacowego wpisanego do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 5 ust. 5.

§ 19. 1. Dla terenów 1ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów towarzyszących;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, bez zmiany jej parametrów wielkościowych, formy i spadków dachów, rodzaju i koloru pokrycia dachowego;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.

3. Teren zawiera się w całości w granicach parku pałacowego wpisanego do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w par. 5 ust. 5.

§ 20. 1. Dla terenów 2ZP ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni terenu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, z wyłączeniem garaży i budynków gospodarczych.

§ 21. 1. Dla terenów 1WS, 3WS, 5WS, 6WS, 7WS i 8WS ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych – ciekі wodne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację obiektów hydrotechnicznych i inżynierskich, oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenów 2WS i 4WS ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód śródlądowych – zbiorniki wodne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów hydrotechnicznych i inżynierskich, oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów ZL ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasów.

2. Zagospodarowanie terenów należy podporządkować przepisom odrębnym.

§ 24. 1. Dla terenów E ustala się przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury elektroenergetycznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się nowe obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;
- 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1.

§ 25. 1. Dla terenów 1KDL ustala się przeznaczenie podstawowe - teren dróg lokalnych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w parametrach wskazanych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebieg jednostronnego chodnika;
- 3) ustala się zachowanie szpaleru drzew.

§ 26. 1. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg dojazdowych, publicznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 5KDD:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego,
- c) w sytuacji innego zagospodarowania niż wskazano w lit b ustala się min. jednostronny chodnik,

2) dla terenów 4KDD:

- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z dopuszczeniem lokalnego zwężenia, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego,
- c) w sytuacji innego zagospodarowania niż wskazano w lit b ustala się min. jednostronny chodnik.

§ 27. 1. Dla terenów 1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg pieszo-jezdnymi.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w parametrach wskazanych na rysunku planu;
- 2) ustala się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego.

§ 28. 1. Dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) w sytuacji innego zagospodarowania niż wskazano w pkt 2 ustala się min. jednostronny chodnik.

§ 29. 1. Dla terenów 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg transportu rolnego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się wyłącznie transport rolny;
- 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie ze obecnym stanem władania, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Żórawina

Maciej Koba

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/223/13
Rady Gminy Żórawina
z dnia 28 sierpnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Żórawina rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następujący sposób.

2. Uwagi złożone w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2012r. do 10 stycznia 2013r.:

- 1) rozpatruje się negatywnie uwagę złożoną przez Edwarda i Irenę Hołubowiczów dotyczącą zaliczenia części terenów przy ul. Sobieskiego (w tym dz. nr 185/4) na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina dopuszcza na przedmiotowym obszarze m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej; zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzany projekt planu musi być zgodny z zapisami studium; zmiana przeznaczenia gruntów rolnych wymagała wystąpienia do właściwego Ministra o uzyskanie takiej zgody; Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydaną decyzją nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych m.in. na przedmiotowej działce; w tej sytuacji jedyną możliwością było wprowadzenie zabudowy zagrodowej; rozwiązanie takie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy Żórawina zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) rozpatruje się negatywnie uwagę złożoną przez Barbarę Jaromin dotyczącą zaliczenia części terenów przy ul. Sobieskiego (w tym dz. nr 185/1 i 185/3) na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina dopuszcza na przedmiotowym obszarze m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej; zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzany projekt planu musi być zgodny z zapisami studium; zmiana przeznaczenia gruntów rolnych wymagała wystąpienia do właściwego Ministra o uzyskanie takiej zgody; Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydaną decyzją nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych m.in. na przedmiotowej działce; w tej sytuacji jedyną możliwością było wprowadzenie zabudowy zagrodowej; rozwiązanie takie jest zgodne z polityką przestrzenną gminy Żórawina zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nie podlega rozpatrzeniu uwaga złożona przez Edwarda Hołubowicza dotycząca dz. nr 185/4 ze względu na złożenie uwagi po wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie, tj. po 24 stycznia 2013r.

3. W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 kwietnia 2013r. do 15 maja 2013r. uwagi nie wpłynęły – nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięć.

Uzasadnienie

W dniu 5 listopada 2010r. Rada Gminy Żórawina podjęła uchwałę nr XXXV/300/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Polakowice. Podjęcie uchwały poprzedzone zostało wykonaniem przez Wójta Gminy Żórawina analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych. Procedurę przeprowadzono zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 poz. 647 z późn. zm.). Odbyły się dwa wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 7 grudnia 2012r. do 10 stycznia 2013r. i w dniach od 15 kwietnia 2013r. do 15 maja 2013r. W wyniku pierwszego wyłożenia wpłynęły uwagi, które częściowo zostały rozpatrzone pozytywnie. W wyniku tego skorygowano projekt planu miejscowego i ponownie wyłożono projekt do publicznego wglądu. W wyniku drugiego wyłożenia uwagi nie wpłynęły. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięć. Wójt przedstawił Radzie Gminy Żórawina projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rada Gminy dokonała rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych i rozstrzygnięcia uwag nieuwzględnionych przez Wójta. Dokonane rozstrzygnięcia Rady wskazane są w załącznikach nr 2 i 3 do uchwały. Stwierdzono brak naruszeń ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r. Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić zasadność podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Polakowice.