

**UCHWAŁA NR X/58/2011
RADY GMINY POLSKA CEREKIEW**

z dnia 30 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-
rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą nr XXVII/170/2010 Rady Gminy Polska Cerekiew z dnia 18 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi Zakrzów, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew”,

Rada Gminy Polska Cerekiew uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi Zakrzów, zwany w dalszej treści uchwały planem, dla obszaru ograniczonego od wschodu drogą powiatową nr 1422 O i linią kolejową relacji K-Koźle-Baborów, od północy granicą geodezyjną działek 376, 370 i 369 oraz granicą administracyjną gminy, od zachodu drogą rolną i ul. Parkową oraz od południa ul. Parkową.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

3. Celem planu jest uporządkowanie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych oraz uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów w otoczeniu realizowanego ośrodka sportowo-rekreacyjnego.

4. W planie określono:

- 1) §5-6 - przeznaczenie terenów;
- 2) §7-8 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) §9-12 - zasady ochrony środowiska;
- 4) §13-16 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) §17-18 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) §19 - sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) §20 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) §21-22 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) §23-25 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i wyposażenia w miejsca parkingowe dla samochodów;

- 10) §26-31 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) §32-62 - szczególne przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania;
- 12) §63 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) §64 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. W planie określono ponadto granice terenów służących organizacji imprez masowych.

6. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, a także granic pomników zagłady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także rozstrzygnięcie:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenów służących organizacji imprez masowych;
- 2) symbole literowe lub liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) granica rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 6) planowane zadrzewienia liniowe;
- 7) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
- 8) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 9) obiekt małej architektury objęty ochroną konserwatorską;
- 10) linie zabudowy obowiązujące;
- 11) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 12) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 13) obiekty budowlane przeznaczone do rozbiórki.

2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

§ 4. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny – część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym otoczeniu, ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną lub wysokość, jak np wieżyczki, sterczyny;

- 2) aleja drzew – podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się w trójkątach widoczności na skrzyżowaniach dróg/ulic oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;
- 3) architektura ogrodowa – obiekty małej architektury takie jak wodotryski, fontanny, posągi, rzeźby, pergole, trejaże, tarasy i miejsca widokowe, a także oranżerie, altany oraz zadaszenia sytuowane nad urządzeniami sportu i rekreacji;
- 4) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 5) dach o połaciach symetrycznych – dach wysoki założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, walcowy i łukowy;
- 6) dominanta przestrzenna – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną, traktowany jako punkt orientacyjny;
- 7) działka sąsiednia – przyległa działka budowlana posiadająca wspólną granicę geodezyjną, dostępna z tej samej drogi;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia ograniczająca fragment terenu, na którym wyłącznie dopuszcza się sytuowanie zabudowy; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych, podobnych części budynku;
- 9) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku przeznaczenia podstawowego lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, przy czym:
 - a) linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych, podobnych części budynku,
 - b) na linii zabudowy należy sytuować min. 60% długości ściany frontowej budynku ustalonego w przepisach szczegółowych planu,
 - c) linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy dla innych budynków, wiat i zadaszeń, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 10) nośnik reklamowy – budowla służąca reklamie, a także reklamy umieszczane na obiektach budowlanych i urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów oraz tablic informacyjnych;
- 11) obiekt dysharmonijny – budynek, który funkcją, formą, gabarytami bądź stanem technicznym narusza walory kulturowe lub ład przestrzenny otoczenia;
- 12) ogród tematyczny – ogród komponowany, stylowy taki jak klasyczny, francuski, angielski, śródziemnomorski, japoński, oraz ogród związany ze środowiskiem taki jak ogród kamienny, skalny, wodny, a także inny ogród tematyczny jak np. cienia i zapachu, ziołowy;
- 13) pierzeja zabudowy – zespół budynków usytuowanych z zachowaniem zwartego lub półzwartego ciągu elewacji frontowych;
- 14) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 15) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia, projektowana i realizowana z zapewnieniem wysokiej jakości elementów małej architektury, oświetlenia w formie latarń ulicznych, nawierzchni z materiałów naturalnych lub szlachetnych, zróżnicowanych rysunkiem, barwą i fakturą, wymagająca także rewaloryzacji lub kreacji kompozycji zieleni;
- 16) przeznaczenie terenu – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klas przeznaczenia, które jako jedyne można sytuować na danym terenie lub w obiekcie;
- 17) przeznaczenie uzupełniające – klasy przeznaczenia sytuowane jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, nie zmieniające charakteru jego zagospodarowania i zabudowy;

- 18) sieci uzbrojenia terenu – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 19) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 20) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 21) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków oraz wiat, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, w powierzchni tej działki budowlanej lub terenu;
- 22) wymogi konserwatorskie – wymogi dot. ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską, określone w przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 23) zieleń towarzysząca - zieleń ozdobna i komponowana, w tym towarzysząca zabytkowym zespołom budowlanym lub budynkom, wraz z elementami małej architektury, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
- 24) zjazd - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - istniejące (§32-35),
 - b) MNp – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - planowane (§36-37),
 - c) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§38),
 - d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§39);
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej (§40),
 - b) US – tereny sportu i rekreacji z towarzyszącą hodowlą zwierząt (§41-44);
- 3) tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:
 - a) RR - tereny rolnicze (§45),
 - b) RM – tereny zabudowy zagrodowej (§46),
 - c) ZP – tereny zieleni urządzonej (§47-48);
- 4) tereny komunikacji, oznaczone symbolem:
 - a) KP - tereny placów (§49),
 - b) KS – tereny urządzeń komunikacji (§50),
 - c) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDZ – zbiorczych (§51),
 - KDL – lokalnych (§52-53),
 - KDD – dojazdowych (§54-56),
 - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§57-59);
- 5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:
 - a) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§60),
 - b) W – tereny infrastruktury wodociągowej (§61),
 - c) K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej (§62).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz, w zależności od potrzeb, przeznaczenie uzupełniające, a także zasady kształtowania ich zabudowy i wskaźniki zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

§ 6. 1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:

- 1) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków wraz z ogrodami przydomowymi i obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innych klas przeznaczenia terenu;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków wraz z ogrodami przydomowymi i obiektami towarzyszącymi, nie należącymi do innych klas przeznaczenia terenu;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną na stacjonarną opiekę nad dziećmi lub ludźmi starszymi, takie jak dom dziecka, dom spokojnej starości, dom seniora;
- 5) biura – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez organizację i stowarzyszenia społeczne, polityczne, gospodarcze i religijne oraz związane z obsługą administracyjno-socjalną, obsługą pocztowo-telekomunikacyjną, zarządzaniem, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, pośrednictwem, archiwizowaniem, obsługą turystyki, działalnością wydawniczą lub mediami, reklamą, a także biura projektów, prawnicze i notarialne, z wyjątkiem administracji publicznej;
- 6) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, stołówki, także wraz z usługami cateringowymi;
- 7) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty detalicznej sprzedaży towarów konsumentom, o powierzchni sprzedaży do 400m², wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym i ich częściami, materiałami budowlanymi, masowymi oraz paliwami do pojazdów mechanicznych;
- 8) obiekty konferencyjne – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 9) obsługa zwierząt – należy przez to rozumieć poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele dla zwierząt, szkoły tresury zwierząt, z wyjątkiem usług związanych ze stałym pobytem zwierząt np schroniska dla zwierząt;
- 10) ochrona ludzi i mienia – należy przez to rozumieć budynki straży gminnej lub straży pożarnej;
- 11) opieka zdrowotna – należy przez to rozumieć zakłady opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej) tzn. przychodnie, ośrodki zdrowia, poradnie, ambulatoria, medyczne laboratoria diagnostyczne, pracownice protetyki stomatologicznej i ortodoncji, zakłady rehabilitacji leczniczej oraz inne o podobnym charakterze, zgodnie z przepisami odrębnymi o zakładach opieki zdrowotnej;
- 12) pomoc społeczna – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywane przez instytucje i organizacje niosące pomoc lub świadczące usługi pielęgnacji, rehabilitacji i opieki takie jak ośrodki pomocy społecznej, stacje Caritas oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem opieki stacjonarnej pensjonariuszy;
- 13) plenerowe obiekty kultury - należy przez to rozumieć otwarte obiekty służące organizacji imprez kulturalnych takie jak muszle koncertowe, amfiteatr oraz inne o podobnym charakterze, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 14) rekreacja – należy przez to rozumieć obiekty umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi oraz inne o podobnym charakterze, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

- 15) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, sale taneczne, kluby, kabarety, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, kawiarnie internetowe i inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem sezonowych usług rozrywki;
- 16) sezonowe bazy turystyczne – należy przez to rozumieć pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe oraz campingi;
- 17) sezonowe usługi rozrywki – należy przez to rozumieć powierzchnie służące sezonowej lokalizacji cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku oraz innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane;
- 18) usługi bytowe – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, wykonywania pieczętek, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze;
- 19) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, weterynaryjne, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej;
- 20) usługi kształcenia – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez niepubliczne szkoły artystyczne lub specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, aktorstwa itp., wspomagające proces nauczania oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresury zwierząt;
- 21) usługi kultury – należy przez to rozumieć sale koncertowe, muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, biblioteki i mediateki, czytelnie, centra i punkty informacyjne, domy kultury i świetlice;
- 22) usługi upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą upowszechnianiu i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych;
- 23) usługi turystyki – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służące zakwaterowaniu turystów taki jak hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne, także z towarzyszącymi usługami gastronomii i handlu detalicznego, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych;
- 24) usługi sportu - należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą uprawianiu sportu takie jak hale sportowe, sportowe hale treningowe, hale sportowo-widowiskowe, sale gimnastyczne, ujeżdżalnie, pływalnie, stadiony, kryte lodowiska, a także wielofunkcyjne ośrodki sportowe, sportowo-rekreacyjne i kluby sportowe obejmujące kompleks obiektów i urządzeń sportowych takie jak ośrodki jeździeckie, wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 25) urządzenia sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji takie jak boiska sportowe, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki hipiczne, rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, sztuczne tory przeszkód, ściany wspinaczkowe, parki linowe, lodowiska odkryte, trasy saneczkowe, snowboardowe i narciarskie, place zabaw i ogrody jordanowskie dla dzieci, a także urządzenia treningowe, konkursowe i rekreacyjne sportów jeździeckich takie jak padoki, areny, także wraz z zadaszonymi widowniami, z wyjątkiem torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych;
- 26) hodowla zwierząt – należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt koniowatych, rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 27) zabudowa zagrodowa – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 28) agroturystyka – należy przez to rozumieć działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników indywidualnych na terenie rodzinnego gospodarstwa rolnego, wolną od podatku dochodowego od osób fizycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podatków;
- 29) użytki rolne – należy przez to rozumieć grunty orne, sady i plantacje, wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi i przydrożnym, drogami rolniczymi, urządzeniami związanymi z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową lub przeciwpożarową oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;

- 30) użytki zielone – należy przez to rozumieć łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi i przydrożnymi, drogami rolniczymi, urządzeniami związanymi z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową lub przeciwpożarową oraz zaopatrzenia rolnictwa w wodę;
- 31) zieleń parkowa – należy przez to rozumieć parki i ogrody tematyczne wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku takimi jak plac zabaw dla dzieci, ławki, architektura ogrodowa;
- 32) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe oraz innymi obiektami małej architektury, podnoszącymi prestiż terenu;
- 33) lasy i zalesienia – rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
- 34) wody – należy przez to rozumieć wody powierzchniowe płynące i stojące, takie jak potoki, stawy i inne sztuczne zbiorniki wodne, także związane z rekreacją, wraz urządzeniami wodnymi;
- 35) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty usług wykonywanych w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów;
- 36) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty usług wykonywanych w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie, pomoc drogowa, a także handel detaliczny pojazdami lub ich częściami oraz wynajem pojazdów, z wyjątkiem stacji paliw;
- 37) droga pieszo-jezdna - należy przez to rozumieć drogę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów i pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed rowerem i pojazdem;
- 38) ulica - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 39) droga wewnętrzna – należy przez to rozumieć drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do dróg publicznych i nie zlokalizowane w pasie drogowym tych dróg;
- 40) plac wewnętrzny – należy przez to rozumieć wydzielony dziedziniec wewnętrzny, stanowiący niezadaszoną, reprezentacyjną przestrzeń w zespole budynków o historycznym układzie zabudowy, przeznaczoną dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu pojazdów, wraz z zielenią komponowaną, ogrodami przydomowymi i elementami małej architektury, podnoszącymi prestiż terenu, dostępny na zasadach określonych przez właściciela/właścicieli;
- 41) trasa rekreacyjna – należy przez to rozumieć szlaki turystyczne, trasy spacerowe, trasy rowerowe i hipiczne;
- 42) trasa rowerowa – należy przez to rozumieć drogę dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniającą bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmującą wydzielone ścieżki rowerowe lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów;
- 43) urządzenia parkowania – należy przez to rozumieć odkryty parking samochodowy lub zespół parkingów, sytuowany na poziomie terenu poza pasem drogowym drogi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, z wyjątkiem parkingów dla samochodów ciężarowych oraz pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;
- 44) urządzenia elektroenergetyczne – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 45) urządzenia wodociągowe – należy przez to rozumieć urządzenia lub zespół urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych, ich uzdatnianie, magazynowanie i przesył, wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 46) urządzenia kanalizacyjne – należy przez to rozumieć przepompownie ścieków, urządzenia podczyszczające ścieki, osadniki oraz inne urządzenia na sieciach kanalizacyjnych, wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 47) infrastruktura telekomunikacyjna – należy przez to rozumieć przewody i urządzenia telekomunikacyjne, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenach, o których mowa §5 ust.1, można sytuować:

- 1) wyłącznie klasę lub klasy przeznaczenia ustalone przepisami szczegółowymi planu;
- 2) sieci uzbrojenia terenu związane z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w §5 ust. 1, a także inne sieci uzbrojenia, jeśli nie kolidują z istniejącą lub planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów;

3) drogi wewnętrzne, zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury.

Rozdział 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ustala się granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmujące zespół zabudowy dawnej fermy hodowlanej wielkoobszarowego gospodarstwa rolnego, usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem 3US.

2. W celu wykorzystania nieużytkowanych obiektów, poprawy standardów zabudowy i zagospodarowania oraz walorów krajobrazu na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

1) nakaz:

- a) przekształcenia funkcjonalnego terenu i obiektów pofermowych w ośrodek sportowo-rekreacyjny, z dominującym udziałem usług sportu i rekreacji wraz z towarzyszącą hodowlą zwierząt,
 - b) zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 45, drogami usytuowanymi poza granicami obszaru objętego planem,
 - c) zapewnienia bezpośrednich powiązań komunikacyjnych ośrodka z zespołem pałacowo-parkowym i folwarkiem, o którym mowa w §13, z tym szczególnie powiązań drogami pieszymi i trasami rekreacyjnymi;
- 2) zapewnienia kompleksowych działań obejmujących przygotowanie i organizację procesu przekształcenia i rehabilitacji zespołu zabudowy.

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadkach:
 - a) ustalonych w przepisach szczegółowych planu,
 - b) określonych w przepisach odrębnych,
 - c) odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy,
- 2) nowe budynki, sytuowane w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, należy kształtować nawiązując wysokością, podziałami elewacji i detalem architektonicznym do zabudowy sąsiedniej;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, w budynku nakazuje się zachowanie:
 - a) jednolitej pod względem materiałów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) jednolitej kolorystyki ścian elewacji oraz detalu architektonicznego,
 - c) rodzaju materiału i koloru pokrycia dachu budynku,
 - d) jednolitych form doświetlenia poddasza użytkowego oraz sposobu jego sytuowania;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej, różnych form doświetlenia poddasza, różnych kolorów oraz detali architektonicznych jeśli wynika to z projektu zmiany wyglądu całej elewacji;
- 5) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej segmenty budynku, sytuowane na wydzielonych działkach, nie muszą być lustrzanym odbiciem pod warunkiem zachowania przy budowie, nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie segmentu budynku:
 - a) jednakowych wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu,
 - b) jednorodnych materiałów wykończenia elewacji oraz jej kolorystyki,
 - c) jednorodnej geometrii dachu oraz jednakowych materiałów i kolorów jego pokrycia;
- 6) przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego.

2. Dopuszcza się sytuowanie urządzeń budowlanych na dachu budynku o wysokości do 3m.

3. Zakazuje się sytuowania urządzeń technicznych i budowlanych na elewacji frontowej budynków.
4. W kolorystyce:
 - 1) ścian elewacji budynków zakazuje się stosowania odcieni koloru niebieskiego i zielonego;
 - 2) dachów wysokich stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.
5. Należy zapewnić iluminację:
 - 1) stałą – zabytkom, o których mowa w §14 i §15;
 - 2) okolicznościową - związaną z imprezami masowymi i okolicznościowymi, wzbogacającą iluminację stałą przestrzeni publicznych.
6. Nośniki reklamowe, szyldy i tablice informacyjne należy sytuować z zachowaniem następujących warunków:
 - 1) na budynku dopuszcza się sytuowanie szyldów i tablic informacyjnych związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku;
 - 2) szyldy i tablice informacyjne sytuować na elewacji frontowej budynku:
 - a) w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
 - b) w sposób nie przesłaniający historycznych detali architektonicznych;
 - 3) formę szyldów i tablic informacyjnych umieszczanych na budynkach, o których mowa w §14 i §15, należy podporządkować walorom kulturowym obiektu oraz uzgodnić lub zaopiniować, zgodnie z wymogami §14 ust. 3 i §15 ust. 6;
 - 4) zakazuje się sytuowania:
 - a) szyldów jako podwieszonych do balkonów, wykuszy, ogrodzeń i innych elementów małej architektury,
 - b) nośników reklamowych jako namalowanych lub powieszonych na elewacji budynku;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych i tablic informacyjnych:
 - a) w trakcie wykonywania robót budowlanych, w tym na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym,
 - b) w obszarze przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §17 ust. 1 i ust. 2, zgodnie z wymogami §18;
 - 6) nieprzekraczalna powierzchnia:
 - a) nośników reklamowych – do 5m²,
 - b) tablic informacyjnych do 0,8m² i szyldów do 2m², łącznie do 10% powierzchni elewacji, na której są umieszczone.
 7. Dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania ustala się obowiązek:
 - 1) kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu;
 - 2) zachowania spójnych form małej architektury i oświetlenia;
 - 3) stosowania w nawierzchniach materiałów naturalnych lub szlachetnych;
 - 4) kształtowania zagospodarowania w sposób spójny z sąsiednimi przestrzeniami wymagającymi specjalnego opracowania, w dostosowaniu do walorów kulturowych otoczenia.

Rozdział 4. **Zasady ochrony środowiska**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu;
- 2) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;

3) obiektów budowlanych, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne poziomy, określone przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenu służącego organizacji imprez masowych, oznaczonego symbolem IUS, 3US, 1ZP i KS.

2. Działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

3. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne:

1) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w tym:

a) rozwiązania ograniczające emisję hałasu,

b) paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne w lokalnych i indywidualnych systemach grzewczych,

c) wykorzystać energię odnawialną i paliwa ekologiczne w zasilaniu energetycznym budynków oraz w gospodarce komunalnej;

2) gwarantujące dotrzymanie standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych;

3) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.

§ 10. 1. W celu ochrony ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, w tym szczególnie wód GZWP 332, zakazuje się:

1) sytuowania przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, lub do wód i do ziemi;

2) wprowadzania nieczyszczonych ścieków do środowiska, w tym rolniczego wykorzystania ścieków;

3) czasowego składowania nawozów, środków ochrony roślin oraz innych substancji, w sposób mogący zanieczyszczać powierzchnię ziemi, glebę i wody.

2. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed sływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.

3. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do wód lub do ziemi substancji mających negatywny wpływ na ich środowisko.

4. Nawozy oraz środki ochrony roślin przechowywać w szczelnych zbiornikach lub na utwardzonym i nieprzepuszczalnym podłożu, odpornym na działanie substancji żrących.

5. Gnojówkę i gnojowicę gromadzić w szczelnych zbiornikach na płynne odchody zwierzęce i zagospodarować rolniczo na gruntach własnego gospodarstwa rolnego, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych w zakresie nawozów i nawożenia, w dawkach nie przekraczających granic możliwości buforowych kompleksu sorpcyjnego gleb.

6. Materiały, będące źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, składować w obiektach zadaszonych, a w przypadku ich składowania na otwartym terenie wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną.

7. Na terenach zagrożonych erozją wietrzno-wodną, w tym także w obrębie rynn erozyjnej, stanowiącej teren intensywnego, powierzchniowego spływu wód opadowych, wskazanych na rysunku planu:

1) zachować istniejące zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne i przydrożne, z zastrzeżeniem §12 ust. 3;

2) wprowadzić roślinność trwałą, stabilizującą warunki gruntowe, lub tarasowanie zboczy;

3) roboty ziemne prowadzić stosując zabezpieczenia przeciwoerozyjne;

4) na gruntach ornych stosować szerokie miedze z roślinnością trawiastą oraz agrotechniki zmniejszające zagrożenie erozją, w tym szczególnie wprowadzać warstwiczny układ pól.

8. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

1) 1MN, 2MN, 3MN, 1MNp i 2MNp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) RM – jest terenem zabudowy zagrodowej;
- 4) MU i U – jest terenem mieszkaniowo-usługowym;
- 5) 1US, 2US, 3US i 4US - jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.

9. Budynki i pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane w odległości do 25m od linii rozgraniczającej drogi KDZ, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne.

10. Obiekty elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, będące źródłem niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie mogą powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Odpady bytowe i komunalne odprowadzić na składowisko komunalne. Minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska.

2. Z odpadami niebezpiecznymi oraz innymi odpadami, wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić ich odbiór przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

3. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z budową obiektów budowlanych na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenu inwestycji lub gospodarczo.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach użytkowanych rolniczo, oznaczonych symbolem RR, wykonać liniowe zadrzewienia przydrożne i śródpolne, o funkcji wodochronnej i wiatrochronnej;
- 2) na terenach zabudowanych powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, z dominacją gatunków zgodnych z siedliskiem;
- 3) w pasach drogowych ulic sytuować zadrzewienia liniowe o gatunkach drzew zgodnych z siedliskiem, w formie alei drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W trakcie robót budowlanych drzewa należy zabezpieczać przed uszkodzeniami.

3. Dopuszcza się usunięcie drzew, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, jeśli:

- 1) kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) zagrażają bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Ustala się strefę B, ochrony konserwatorskiej, o granicy wyznaczonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie B jest układ przestrzenny zabudowy XIX-wiecznego folwarku wraz z dworem i wewnętrznym dziedzińcem folwarcznym.

3. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ochronie podlega:

- 1) historyczny układ zabudowy folwarcznej, sytuowanej w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy wokół wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, w tym historyczne zasady sytuowania budynków, linie i intensywność zabudowy, gabaryty i wysokości budynków oraz geometria ich dachów;
- 2) wewnętrzny dziedziniec folwarczy;
- 3) zabudowa wpisana do rejestru zabytków oraz objęta ochroną konserwatorską.

4. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz:

- a) zachowania układu zabudowy folwarcznej sytuowanej wokół wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, w formie „, „,

- b) rewaloryzacji zagospodarowania strefy według kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania terenu, w tym zagospodarowania wewnętrznego dziedzińca jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania z uwzględnieniem obsługi komunikacyjnej zabudowy oraz powiązań komunikacyjnych z drogą powiatową, oznaczoną symbolem KDZ, i sąsiednim zespołem pałacowo-parkowym,
 - c) rewaloryzacji zabudowy wpisanej do rejestru zabytków oraz objętej ochroną konserwatorską,
 - d) usunięcia obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki z terenu wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP,
 - e) sytuowania zieleni wysokiej z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia, jako komponowanej i formowanej;
- 2) dopuszcza się:
- a) wymianę budynków, z zastrzeżeniem §14 ust. 3, §15 ust. 6,
 - b) uzupełnienie obrzeżnej zabudowy folwarcznej nowymi budynkami przy zachowaniu spójności sposobu usytuowania i dostosowania ich form do zabudowy historycznej-kulturowej w zakresie linii zabudowy, gabarytów i wysokości, geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy;
- 3) zakazuje się:
- a) sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i obiektów dysharmonijnych,
 - b) naruszania historycznej kompozycji układu zabudowy folwarku poprzez wygradzanie terenu w obrębie wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, i części terenu oznaczonego symbolem MU, położonego pomiędzy linią rozgraniczającą wewnętrznego dziedzińca, a ścianami budynków otaczających wewnętrzny dziedziniec, z wyjątkiem dworu, o którym mowa w §14 ust. 1;
- 4) urządzenia techniczne i budowlane nie mogą:
- a) szpecić i zakłócać układu przestrzennego,
 - b) obniżać walorów kulturowych budynków wpisanych do rejestru zabytków i objętych ochroną konserwatorską.
5. Na obszarze strefy B, o której mowa w ust. 1, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §20, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Na rysunku planu wskazuje się zabytek, wpisany do rejestru zabytków, podlegający ścisłej ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych:

1) dwór (ob. budynek mieszkalny), usytuowany w zespole zabudowy folwarku, 1814r., odbudowa 1956r., ul. Chopina 56 - nr rej. A-1986/72 z dnia 7 grudnia 1972r.

2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz:

- a) umieszczania na elewacji frontowej, usytuowanej od strony wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, wszelkich urządzeń technicznych i budowlanych,
- b) umieszczania na dachu budynku urządzeń technicznych i budowlanych w sposób naruszający jego walory kulturowe;

2) dopuszcza się adaptację poddasza budynku na cele użytkowe.

3. Dokonanie zmiany sposobu użytkowania zabytku, o którym mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, prowadzenie badań konserwatorskich i architektonicznych, pozwolenie na budowę zabytku oraz prowadzenie innych robót budowlanych i podejmowanie innych czynności, określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, w tym czynności o których mowa w §20, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane:

- 1) budynek magazynowy (ob. OSP i świetlica wiejska), w zespole zabudowy folwarku, mur., k. XIXw. ul. Chopina;
- 2) budynek gospodarczy - spichlerz (ob. stajnia i magazyn pasz), w zespole zabudowy folwarku, mur., k. XIXw., ul. Chopina;
- 3) dom mieszkalny - dawne czworaki (ob. dom jednorodzinny), w zespole zabudowy folwarku, mur., k. XIXw., ul. Chopina 62-64;
- 4) kapliczka przydrożna, murowana, usytuowana przy bramie wjazdowej na posesję domu ul. Chopina 80, ok. 1805r.

2. W zabytkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest:

- 1) ukształtowanie historycznej bryły budynku;
- 2) kompozycja i podziały elewacji;
- 3) geometria i rodzaj pokrycia dachu;
- 4) zewnętrzny detal architektoniczny (gzymsy, pilastry, opaski okienne i drzwiowe);
- 5) sklepienie żaglaste wraz kolumnami w parterze budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2.

3. W zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, przedmiotem ochrony konserwatorskiej jest miejsce usytuowania, historyczna forma i materiał oraz otoczenie obiektu małej architektury.

4. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) nakaz:

- a) dostosowania nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku,
- b) odtworzenia zniszczonych fragmentów detalu architektonicznego elewacji;

2) zakaz:

- a) umieszczania na elewacji frontowej, usytuowanej od strony wewnętrznego dziedzińca, oznaczonego symbolem KP, wszelkich urządzeń technicznych i budowlanych,
- b) umieszczania na dachu budynku urządzeń technicznych i budowlanych w sposób naruszający jego walory kulturowe;

3) dopuszcza się:

- a) adaptację poddasza na cele użytkowe,
- b) rozbudowę zabytku z uwzględnieniem wymogów §13 ust. 4 pkt 1.

5. Dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w ust. 2-4 jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiorę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §20, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem następujące tereny uznaje się za obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

2. Za przestrzeń publiczną uznaje się:

- 1) pasy drogowe dróg publicznych;
- 2) teren placu, oznaczonego symbolem KP;
- 3) pasy drogowe dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW i 3KDW.

3. Na obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, oprócz przepisów szczegółowych planu:

1) obowiązuje:

- a) ujednoczenie form oraz wysokie walory estetyczne i użytkowe obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz oświetlenia ulicznego, a także ich dostosowanie do rangi miejsca i walorów kulturowych otoczenia,
- b) usytuowanie małej architektury, znaków oraz planów informacji wizualnej oraz urządzeń technicznych w sposób bezkolizyjny z ruchem komunikacyjnym, w tym szczególnie zachowanie ciągłości i szerokości chodnika, trasy turystycznej i trasy rowerowej;

2) zakazuje się:

- a) sytuowania kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i ich selektywnego zbierania,
 - b) wygradzania ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i blachy oraz ogrodzeniami o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%, a także wysokości większej niż 1,6m,
 - c) sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
- 4) nowe sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne;
- 5) zielen towarzyszącą sytuować z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia jako aleje drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nośniki reklamowe, tablice informacyjne i szyldy należy sytuować na zasadach określonych w §18.

§ 18. 1. Na obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §17 ust. 1 i ust. 2, ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem 1US i 1ZP, dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych stanowiących tymczasowe obiekty budowlane, związanych z organizowanymi imprezami sportowymi, masowymi i okolicznościowymi, w sposób zapewniający bezpieczeństwo użytkowników i uczestników imprezy masowej;
- 2) w pasach drogowych dróg – wyłącznie w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m, pod warunkiem:
 - a) zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego,
 - b) zachowania odległości min. 1m od jezdni i trasy rowerowej;
- 3) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych:
 - a) na ogrodzeniach i innych obiektach budowlanych,
 - b) jako podwieszonych do drzew, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1ZP.

2. Tablice informacyjne w obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §17 ust. 1 i ust. 2, należy sytuować przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) zakazuje się sytuowania tablic informacyjnych jako podwieszonych do ogrodzeń i innych elementów małej architektury;
- 2) nieprzekraczalna powierzchnia tablicy informacyjnej - do 5m²;
- 3) formę tablic informacyjnych należy podporządkować walorom kulturowym otoczenia.

Rozdział 7.

Sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 19. 1. Wskazuje się strefy ochronne ujęcia wody podziemnej dla wodociągu grupowego „Zakrzów”, obejmujące teren ochrony bezpośredniej, w granicach istniejących ogrodzeń:

- 1) dla studni Nr 1 wraz ze stacją wodociągową i uzdatniania wody o pow. 3977,5m²;
- 2) dla studni Nr 2 o pow. 460m² o wymiarach 20x23m;
- 3) dla studni Nr 3 o pow. 400m² o wymiarach 20x20m.

2. Na terenie ochrony bezpośredniej, o którym mowa w ust. 1, należy stosować zakazy i ograniczenia określone we właściwej decyzji ustalającej strefę ochronną.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 20. 1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

3. Podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli:

- 1) jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz spełnia ich wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz prawnie chronionych interesów stron;
- 2) zapewni dostęp do drogi zgodnie z wymogami §25 ust. 1;
- 3) umożliwi zagospodarowanie działki budowlanej lub nieruchomości, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.

4. Z zastrzeżeniem ust. 5-7, nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

1) na terenie oznaczonym symbolem 1MN:

- a) szerokość frontu działki – od 16m do 25m,
- b) powierzchnia działki – od 600m² do 900m²;

2) na terenie oznaczonym symbolem 2MN, 3MN, 4MN i RM:

- a) szerokość frontu działki – od 20m do 40m,
- b) powierzchnia działki – od 900m² do 1800m²;

3) na terenie oznaczonym symbolem 1MNp:

- a) szerokość frontu działki – od 20m do 30m,
- b) powierzchnia działki – od 1000m² do 1400m²;

4) na terenie oznaczonym symbolem 2MNp:

- a) szerokość frontu działki – od 20m do 40m,
- b) powierzchnia działki – od 800m² do 1200m²;

5) na terenie oznaczonym symbolem MU, MW i U:

- a) szerokość frontu działki – od 25m,
- b) powierzchnia działki – min. 600m²;

6) na terenie oznaczonym symbolem 3US i 4US:

- a) szerokość frontu działki – od 50m,
- b) powierzchnia działki - min. 2000m²;

7) kąt położenia granicy nowej działki, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 45o do 90o.

5. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 4, z przypadku:

- 1) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki budowlanej przy liniach rozgraniczających terenu;
- 2) sytuowania urządzeń sieci uzbrojenia terenu.

6. Zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenów, oznaczonych symbolem 1ZP, 2ZP, 1US, 2US i KP.

7. W przypadku nieruchomości, na których usytuowane są zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty budowlane objęte ochroną konserwatorską, podziału można dokonać zgodnie z wymogami §14 ust. 3 i §15 ust. 6.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 21. 1. Od linii kolejowych, wydzielonych na rysunku planu granicą terenów zamkniętych:

- 1) zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru przy sytuowaniu drzew i krzewów oraz obiektów budowlanych, nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego lub utrzymaniem linii kolejowej;
- 2) roboty ziemne mogą być prowadzone w odległości nie mniejszej niż 4m od granic obszaru kolejowego;
- 3) roboty ziemne prowadzone w odległości od 4m do 20m od granic obszaru kolejowego należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku otwarcia terenu zamkniętego, dla terenu otwartego stosować ustalenia jak dla terenu oznaczonego symbolem KDZ i 3KDD, w tym szczególnie dopuszcza się poszerzenie pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 3KDD oraz sytuowanie trasy rowerowej.

§ 22. 1. Do rowów melioracyjnych należy zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.

2. Od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju systemu dróg publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się:
 - a) powiatową drogę publiczną relacji Połowa - Cisek, oznaczoną symbolem KDZ, oraz dopuszcza jej przebudowę i zwiększenie szerokości pasa drogowego,
 - b) gminne drogi publiczne, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD oraz dopuszcza ich przebudowę i zwiększenie szerokości ich pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) planuje się zwiększenie szerokości pasa drogowego gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 3KDD, oraz budowę jej nowego odcinka zapewniającego obsługę planowanej zabudowy mieszkaniowej.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. W pasach drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń oraz umieszczania przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

3) dopuszcza się:

- a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) etapową budowę i przebudowę dróg, w dostosowaniu do występujących potrzeb,
 - c) odstępstwa od ustalonych w przepisach szczegółowych parametrów szerokości pasa drogowego w przypadkach uzasadnionych rozwiązaniami technicznymi, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych;
- 4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
 - 5) dopuszcza się usytuowanie zjazdu oraz jego budowę lub przebudowę - zgodnie z wymogami §25 ust. 1 i przepisami odrębnymi;
 - 6) nowe i przebudowywane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

§ 24. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się drogi:
 - a) wewnętrzne, oznaczone symbolem 1KDW i 2KDW,
 - b) wewnętrzne, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zapewniające dojazd i dojście do budynków,
 - c) rolnicze, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) planuje się nową drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 3KDW, zapewniającą dojazd do planowanych terenów sportowo-rekreacyjnych oraz ich powiązanie z zabytkowym zespołem pałacowo-parkowym.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, oznaczonych symbolem 1KDW, 2KDW i 3KDW, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. Drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) lit. a-b - winny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojście i dojazd do budynków;
- 2) lit. c - należy wykonać o szerokości pasa drogowego od 5m do 8m.

4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg;
- 2) zachowanie, przebudowę i remont sieci uzbrojenia terenu niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia terenu, za zgodą zarządcy drogi.

§ 25. 1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 2, dopuszcza się sytuowanie zjazdów na teren lub działkę budowlaną z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych – bez ograniczeń;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego symbolem MU z terenu placu, oznaczonego symbolem KP.

2. Usytuowanie zjazdu z wymaga zgody zarządcy drogi lub właściciela placu. Zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:

- 1) mieszkania towarzyszące – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 10 m.p. na 100 miejsc użytkowych;

- 5) biura - 0,2 m.p. na każde 10 m² powierzchni użytkowej;
- 6) gastronomia – 0,25 m.p na 1 miejsce konsumpcyjne;
- 7) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
 - a) do 200 m² – 0,2 m.p. na każde 10 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) powyżej 200m² do 400 m² – 0,4 m.p. na każde 10 m² powierzchni sprzedaży;
- 8) obsługa zwierząt - 0,1m.p. na 10m² powierzchni użytkowej;
- 9) opieka zdrowotna – 0,1 m.p. na 10m² powierzchni użytkowej;
- 10) plenerowe obiekty kultury – 0,25 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 11) rekreacja i rozrywka - 0,25 m.p. na 10m² powierzchni użytkowej;
- 12) sezonowe bazy turystyczne – 1 m.p. na 1 stanowisko użytkowe/domek campingowy;
- 13) usługi bytowe i usługi drobne – 2 m.p.;
- 14) usługi kształcenia – 4 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
- 15) usługi kultury i upowszechniania kultury – 0,25 na 1 miejsce użytkowe;
- 16) usługi turystyki – 0,25 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
- 17) usługi sportu – 0,1 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
- 18) agroturystyka – 1 m.p. na 1 pokój dla turystów;
- 19) zabudowa zagrodowa – 2 m.p.

4. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 1US, 3US i KS sytuować miejsca postojowe dla rowerów.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 26. 1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące sieci uzbrojenia terenu oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem ich przebudowy i remontu.

2. Ustala się ogólne zasady sytuowania sieci uzbrojenia terenu:

- 1) istniejącą sieci uzbrojenia terenu, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub przebudować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 2) w pasie drogowym dróg sieci uzbrojenia terenu należy sytuować na zasadach określonych w §23 ust. 3 i §24 ust. 4 pkt 2;
- 3) na terenach położonych wzdłuż dróg, poza pasem drogowym, sieci uzbrojenia terenu należy sytuować w odległościach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi, w sposób nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową oraz zagospodarowaniem terenu;
- 4) dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu, na terenie lub działce budowlanej własnej inwestorów, w sposób nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową oraz zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych przez operatora sieci i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w strefie B, ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §13, oraz na obszarach przestrzeni publicznej i w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §17 ust. 1 i ust. 2, nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem § 29 ust.3;
- 6) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie urządzeń sieci uzbrojenia terenu jako wbudowanych w inne obiekty budowlane,
 - b) przebudowę istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych oraz ich wymianę na sieć kablową, podziemną;

- 7) wzdłuż granic terenów zamkniętych, jeśli nie zostały one otwarte, magistralne sieci uzbrojenia terenu sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) terenom lokalizacji urządzeń sieci uzbrojenia terenu należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 27. 1. Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych, usługowych i przeciwpożarowych - wyłącznie z wiejskiej sieci wodociągowej, istniejącej i rozbudowanej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z ujęć własnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Zachować awaryjne powiązania wodociągu grupowego „Zakrzów” z wodociągiem grupowym „Polska Cerekiew”.

4. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 28. 1. Ścieki:

- 1) bytowe i komunalne – odprowadzić do kanalizacji sanitarnej i na oczyszczalnię ścieków w Polskiej Cerekwi, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) przemysłowe – odprowadzić do kanalizacji sanitarnej, o której mowa w pkt 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
- 3) opadowe i roztopowe:
 - a) pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych terenów usługowych, dróg, placów, parkingów, zespołów garaży itp. odprowadzić do kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - b) pochodzące z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) czyste, można retencjonować na terenach objętych planem oraz wykorzystywać je do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.

2. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, wyłącznie do czasu jej rozbudowy dopuszcza się zachowanie istniejących i budowę nowych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia.

§ 29. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN.

2. Dopuszcza się wykorzystanie energii do celów grzewczych.

3. W strefie B ochrony konserwatorskiej, o której mowa §13, architekturę nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych dostosować do walorów kulturowych otoczenia.

§ 30. 1. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub ze źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem §9 ust. 3 pkt 1, a także z ekologicznych źródeł ciepła.

2. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych – ze zbiorników stacjonarnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej i telefonią komórkową, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Infrastrukturę telekomunikacyjną, stanowiącą inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i wymogami §17 i §26, uwzględniając obowiązek dostosowania formy i sposobu usytuowania:

- 1) do walorów kulturowych otoczenia, ustalonych w §13-15;
- 2) maskowania obiektów stanowiących dominanty przestrzenne i obiektów dyszarmicznych.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i wskaźniki zagospodarowania

Rozdział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy oraz przy granicy działki,
 - b) na działce jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 60m²;
- 3) zakazuje się sytuowania:
 - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
 - b) budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy większej niż 200m²,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 20%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 5) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
 - a) obowiązująca – 3m, 5m lub 6m od drogi 2KDL, 1KDD i 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – 3m od drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
- 7) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40-50o, o kalenicy sytuowanej na budynkach istniejących jak dotychczas, a na budynkach nowych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45o.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – handel detaliczny, usługi bytowe, usługi drobne, naprawa pojazdów i obsługa pojazdów.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) sytuowanie handlu detalicznego wyłącznie na działkach dostępnych z drogi KDZ;
- 2) wyłącznie zachowanie istniejącej naprawy pojazdów i obsługi pojazdów, do 3 stanowisk roboczych, z zastrzeżeniem §63 ust. 1;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej na zasadach określonych w art. 63 ust. 2.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5m do 3m od granicy oraz przy granicy działki;
- 3) zakazuje się sytuowania:
 - a) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 400m²,
 - b) na budynkach akcentów architektonicznych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 40%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 5) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
 - a) obowiązująca – 6m lub 10m od drogi 1KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna:
 - 6m od drogi 3KDD lub wyznaczona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
 - wyznaczona elewacjami frontowymi budynków od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9m do kalenicy dachu,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
- 7) geometria dachów budynków – dach o kątach nachylenia do 45o; kalenicę nowych budynków mieszkalnych sytuować prostopadle do drogi, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi turystyki;
- 2) uzupełniające – usługi drobne.
 2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie usług turystyki wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDL;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.
 3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) zakazuje się sytuowania:
 - a) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 200m²,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) wskaźnik zabudowy – do 40%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 4) linia zabudowy budynków mieszkalnych i usług turystyki:
- a) obowiązująca – 6m od drogi 1KDL i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – 6m od drogi 1KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) gabaryty i wysokości budynków:
- a) przeznaczenia podstawowego – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 9m do kalenicy dachu,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
- 6) geometria dachów budynków:
- a) przeznaczenia podstawowego – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 35-45o, o kalenicy sytuowanej na budynkach istniejących jak dotychczas, a na budynkach nowych zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) gospodarczych – dach o kątach nachylenia do 45o.
- § 35.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MN ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające – usługi bytowe, usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie na działkach dostępnych z drogi 1KDW, jako wbudowane w budynek mieszkalny;
 - 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 6 mieszkań w budynku.
- b) pozostałych – dach o kątach nachylenia od 20o do 45o.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) zakazuje się sytuowania:
 - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) wskaźnik zabudowy – do 20%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 50%;
- 4) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
- a) obowiązująca - 6m od drogi 1KDL i 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – dla budynków istniejących, usytuowanych inaczej niż ustalono w lit. a, wyznaczona elewacją frontową;
- 5) gabaryty i wysokości budynków:
- a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4m do 7,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7m do kalenicy dachu,

- c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów lit. a-b bez prawa do nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu;
- 6) geometria dachów budynków:
- a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych o kątach nachylenia 35-45o, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 1KDL i 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) pozostałych – dach o kątach nachylenia od 20o do 45o.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNp ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej; bryła budynku horyzontalna;
- 2) zakazuje się sytuowania:
 - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
- 3) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 20%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 50%;
- 6) linia zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych - obowiązująca 10m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna - 6m od drogi KDZ i 10m od drogi 1KDL;
- 7) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4m do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku – od 10m do 16m;
- 9) geometria dachów – dach dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40 – 45o, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNp ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie realizację budynków mających zapewniony dostęp do istniejącej drogi 3KDD, spełniającej wymogi dojścia i dojazdu do działki oraz drogi pożarowej.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy wolnostojącej;
- 2) zakazuje się sytuowania:
 - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
- 3) dopuszcza się sytuowanie:

- a) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 50m²,
 - b) budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) wskaźnik zabudowy – do 25%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 5) linia zabudowy budynków mieszkalnych:
- a) obowiązująca - 6m lub 8m od drogi 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna - 6m od drogi 1KDL i 3KDD;
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
- a) mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 4m do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – od 10m do 16m;
- 8) geometria dachów budynków – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40 – 45o, o kalenicy sytuowanej równoległe do drogi 3KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się:
- a) sytuowania na budynkach akcentów architektonicznych,
 - b) sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze,
 - c) rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki, wskazanych na rysunku planu, w wyłączeniu zmiany geometrii dachu;
- 2) budynki gospodarcze sytuować w zespołach zabudowy, z wieloma wydzielonymi boksami garażowymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik zabudowy – do 30%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 5) linia zabudowy - nieprzekraczalna, od drogi 2KDD wyznaczona elewacją budynków oraz 5m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
- a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15 m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,5m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej i do 7m do kalenicy dachu;
- 7) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 30-45o.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MU ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zamieszkania zbiorowego, gastronomia, handel detaliczny, ochrona ludzi i mienia, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi upowszechniania kultury, usługi turystyki, usługi sportu, hodowla zwierząt;

- 2) uzupełniające - mieszkania towarzyszące, biura, usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zakazuje się sytuowania dyskoteki;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących obiektów hodowli zwierząt i usług sportu do czasu ich przekształcenia na inne klasy przeznaczenia podstawowego,
 - b) usytuowanie usług drobnych i usług bytowych wyłącznie w paterach budynków.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) budynki sytuować w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, z uwzględnieniem wymogów §13;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5m do 3m od granicy oraz przy granicy działki;
 - 3) zagospodarowanie i zabudowę terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §13, §14 i §15;
 - 4) teren usytuowany przed elewacją budynków od strony dróg publicznych KDZ i IKDL oraz placu, oznaczonego symbolem KP, projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, w tym szczególnie strefę wejściową do budynków mieszkalnych i usługowych zagospodarować starannie i estetycznie;
 - 5) ogrody przydomowe zagospodarować zielenią komponowaną i formowaną z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia, w tym szczególnie komponować zieleń wokół dworu, o którym mowa w §14 ust. 1;
 - 6) bryłę obiektu dysharmonijnego przekształcić, dostosowując ją do walorów kulturowych otoczenia, w tym szczególnie wykonać dach wysoki;
 - 7) zakazuje się sytuowania:
 - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze, z zastrzeżeniem §63 ust. 2 pkt 1;
 - 8) zakazuje się:
 - a) rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiórki,
 - b) wygradzania terenu, z wyjątkiem wygradzenia żywopłotami;
 - 9) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 70%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 10%;
 - 10) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - historyczna, określona elewacjami budynków istniejących, a dla nowych budynków 10m od drogi IKDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – historyczna, określona elewacjami budynków istniejących, lub 6m od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 11) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 9m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 12) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 30 – 50o;
 - 13) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów pkt 9 i pkt 11 bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy usługowej

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – gastronomia, handel detaliczny, usługi bytowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, urządzenia parkowania;
- 2) uzupełniające – usługi drobne.
 2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się przekształcenie całego lub części terenu wyłącznie na zieleń urządzoną z towarzyszącymi urządzeniami parkowania;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.
 3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się wygradzania działki, na której usytuowana jest zieleń urządzona, urządzenia parkowania oraz gastronomia i handel detaliczny bez towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) teren usług, o których mowa w pkt 1, projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, w tym szczególnie strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
 - 3) zakazuje się sytuowania:
 - a) na budynkach akcentów architektonicznych,
 - b) wolnostojących budynków gospodarczych,
 - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;
 - 4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych przeznaczonych do rozbiorczy, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 50%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 10%;
 - 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna od drogi KDZ i IKDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczych – do 3m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 6m do kalenicy dachu;
 - 8) geometria dachów budynków:
 - a) przeznaczenia podstawowego – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35-45o,
 - b) gospodarczych – o kątach nachylenia do 45o;
 - 9) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów pkt 7-8 bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US, służącemu także organizacji imprez masowych, ustala się przeznaczenie:

 - 1) podstawowe - urządzenia sportu i rekreacji, zieleń parkowa, użytki zielone, plenerowe obiekty kultury;
 - 2) uzupełniające - sezonowe usługi rozrywki, sezonowe bazy turystyczne, lasy i zalesienia, wody, trasa rekreacyjna.
 2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się:
 - 1) lasy i zalesienia - wyłącznie na terenach zagrożonych erozją wietrzno-wodną oraz w rynnach erozyjnej, stanowiącej teren intensywnego, powierzchniowego spływu wód opadowych;
 - 2) wody – wyłącznie w rynnach erozyjnej stanowiącej teren intensywnego, powierzchniowego spływu wód opadowych;
 - 3) użytki zielone – związane z obsługą terenu 2US i 3US.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren projektować uwzględniając bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych oraz zagospodarować w sposób staranny i estetyczny zapewniając:
 - a) drogi ewakuacyjne oraz drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych i porządkowych,
 - b) powiązania piesze z terenem 1ZP, KS i 3US,
 - c) wyposażenie terenu w urządzenia ochrony pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) bezpieczne dla użytkowników usytuowanie urządzeń technicznych i budowlanych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie parkingów dostępnych z drogi 1KDL, wyłącznie w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- 3) zakazuje się zabudowy;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – 10%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL, 3KDW oraz ciągu pieszego, przyległego do terenu od południa;
- 6) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia sportu i rekreacji, usługi sportu, hodowla zwierząt, usługi turystyki, rekreacja;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) urządzenia parkowania sytuować jako dostępne z drogi 1KDL;
- 2) dla wiat i zadaszeń obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 3) teren zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 40%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 25%;
- 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL i ciągu pieszego, przyległego do terenu od południa;
- 6) gabaryty i wysokości budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9m do kalenicy dachu;
- 7) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 20-40o.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3US, służącemu także organizacji imprez masowych, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi sportu, hodowla zwierząt, urządzenia sportu i rekreacji, usługi turystyki, gastronomia, rekreacja, obiekty konferencyjne;
- 2) uzupełniające – obsługa zwierząt, mieszkania towarzyszące, rozrywka, sezonowe bazy turystyczne, zieleń parkowa, trasa rekreacyjna, urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) strefę wejściową, o wielkości uwzględniającej bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny zapewniając:
 - a) drogi ewakuacyjne oraz drogi dojazdowe dla pojazdów służb ratowniczych i porządkowych,
 - b) wyposażenie terenu w urządzenia ochrony pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) bezpieczne dla użytkowników usytuowanie urządzeń technicznych i budowlanych;
- 2) dla budynków przeznaczenia podstawowego obowiązują szczególne wymagania architektoniczne; bryła budynków horyzontalna;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 60%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 10%;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6m od drogi 3KDW;
- 5) gabaryty i wysokości budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 12m do najwyższego punktu dachu;
- 6) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 20-45o.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi turystyki, rekreacja, rozrywka, sezonowe bazy turystyczne, gastronomia, usługi sportu, usługi kultury, obiekty konferencyjne;
- 2) uzupełniające – sezonowe usługi rozrywki, urządzenia sportu i rekreacji, trasa turystyczna, urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zapewnić powiązania komunikacyjne terenu z drogą 3KDW;
- 2) zachować i uzupełnić zieleń stanowiącą obudowę trasy rekreacyjnej w formie alei drzew, o gatunkach zgodnych z siedliskiem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 4) teren zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 50%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6m od linii rozgraniczającej drogi 3KDW oraz od projektowanej trasy turystycznej i dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 7) gabaryty i wysokości - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 15m do najwyższego punktu dachu;
- 8) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 20-45o.

Rozdział 3.

Tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zieleni i wód

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RR ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - użytki rolne, użytki zielone;
- 2) uzupełniające - lasy i zalesienia.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się zabudowy i sytuowania budowli rolniczych;
- 2) lasy i zalesienia sytuować wyłącznie na nieużytkach oraz terenach zagrożonych erozją wietrzno-wodną;
- 3) zapewnić ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych;
- 4) zadrzewienia i zakrzewienia przydrożne, sytuować prostopadle do dominujących kierunków wiatru.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające – agroturystyka.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) zakazuje się sytuowania:

- a) na budynkach akcentów architektonicznych,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze;

2) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

- a) wskaźnik zabudowy – do 60% ,
- b) teren biologicznie czynny – min. 10%;

3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) gabaryty i wysokości budynków:

- a) mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu,
- b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 6m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 9m do kalenicy dachu;

5) wysokość budowli rolniczych – do 9m do najwyższej położonego punktu;

6) geometria dachów budynków:

- a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych o kątach nachylenia 35-45o,
- b) pozostałych – dach o kątach nachylenia od 15o do 45o.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP, służącemu także organizacji imprez masowych, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń parkowa, urządzenia sportu i rekreacji, plenerowe obiekty kultury;
- 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, wody.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 7, w tym szczególnie kształtować go jako ogród tematyczny, komponowany tarasowo, z dominacją zieleni niskiej i średniowysokiej oraz gatunków kwitnących;
- 2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe elementów zagospodarowania takich jak mury oporowe, tarasy, nawierzchnie dróg pieszych, schody i pochylnie, wodospady, oranżerie, altany i zadaszenia, mała architektura i oświetlenie terenu;
- 3) zapewnić ochronę istniejących i wprowadzenie nowych zadrzewień i zakrzewień na terenach zagrożonych erozją wietrzno – wodną oraz na skarpach terenu o spadkach większych niż 12o;
- 4) dla oranżerii, altan i zadaszeń obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 5) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie wód, wyłącznie na terenie rynny erozyjnej, stanowiącej teren intensywnego powierzchniowego spływu wód powierzchniowych, z wyłączeniem ozdobnych kaskad i wodospadów,
 - b) zmianę ukształtowania terenu uwzględniającej wymogi pkt 2;
- 6) brzegi wód o ekspozycji południowej i zachodniej, kształtować w sposób umożliwiający wykorzystanie ich do rekreacji i wypoczynku;
- 7) nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne;
- 8) zakazuje się wygradzania terenu;
- 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 10%,

- b) teren biologicznie czynny – min. 70%;
- 10) linia zabudowy – nieprzekraczalna, min. 6m od drogi 1KDL i 3KDW;
- 11) wysokość obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
 - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zieleń komponować jako ozdobną, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej;
 - 2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu;
 - 3) zachować obiekty małej architektury takie jak posągi, rzeźby i figury, podnoszące prestiż terenu;
 - 4) urządzenia parkowania sytuować wyłącznie jako przyuliczne;
 - 5) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
 - 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 50%;
 - 8) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – do 6m.

Rozdział 4. Tereny komunikacji

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – plac wewnętrzny;
 - 2) uzupełniające – trasa rekreacyjna, urządzenia parkowania, drogi wewnętrzne.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §13;
 - 2) teren projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 7, wydzielając strefę placu, ciągów pieszych, urządzeń parkowania i zieleni komponowanej z zapewnieniem:
 - a) powiązań komunikacyjnych z terenem zabytkowego założenia pałacowo-parkowego,
 - b) obsługi komunikacyjnej terenu oznaczonego symbolem MU,
 - c) miejsc lokalizacji tymczasowych obiektów handlu obwoźnego związanych z organizacją incydentalnych kiermaszów lub targowisk, zgodnie z wymogami §63 ust. 2;
 - 3) zieleń sytuować w wyłącznie jako komponowaną i formowaną; dopuszcza się zachowanie istniejących drzew;
 - 4) zakazuje się zabudowy i sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jak budynki gospodarcze, z zastrzeżeniem §63.

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - urządzenia parkowania, gastronomia;
- 2) uzupełniające – usługi turystyki, mieszkania towarzyszące.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) na terenie dopuszcza się usytuowanie jednego budynku przeznaczenia podstawowego; dla budynku obowiązują szczególne wymagania architektoniczne; bryła budynku horyzontalna;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 5% powierzchni terenu,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, 6m od granicy pasa drogowego drogi 1KDL;
- 4) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7,0m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 13m do kalenicy dachu;
- 5) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia od 30o do 45o .

§ 51. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy zbiorczej (Z);
- 2) uzupełniające – trasa rowerowa.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego - min. 20m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejącej szerokości pasa drogowego,
 - b) sytuowanie trasy rowerowej;
- 3) jezdnia dwupasmowa o szerokości min. 5,5m;
- 4) chodnik min. jednostronny;
- 5) na odcinku przyległym do strefy B, ochrony konserwatorskiej, drogę dostosować do walorów kulturowych otoczenia, w tym szczególnie zapewnić wysoką jakość elementów małej architektury i oświetlenia oraz wykonać nawierzchnię chodników z materiałów naturalnych lub szlachetnych, zróżnicowanych rysunkiem, barwą i fakturą.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy lokalnej (L);
- 2) uzupełniające – trasa rekreacyjna.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające należy sytuować łącznie z przeznaczeniem podstawowym na odcinkach drogi przyległych do terenów oznaczonych symbolem 1US, 2US, 3US i 4US, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego - od 12m do 16m, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszcza się:
 - a) większą szerokość pasa drogowego w przypadku usytuowania drogi na nasypie,
 - b) sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych w pasie drogowym o szerokości większej niż 12m, w sposób nie naruszający ciągłości trasy rekreacyjnej i alei drzew;
- 3) jezdnia dwupasmowa o szerokości min. 5m;
- 4) trasa rekreacyjna o szer. min. 2,5m;
- 5) zieleń towarzyszącą sytuować jako obudowę trasy rekreacyjnej, w formie alei drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem, zgodnie z rysunkiem planu;

6) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 7.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – ulica klasy lokalnej (L);

2) uzupełniające – trasa rekreacyjna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego - 15m;

2) jezdnia dwupasmowa o szerokości min. 4,5m;

3) trasa rekreacyjna o szer. min. 2,5m;

4) zieleni towarzyszącą sytuować w formie alei drzew, o gatunkach zgodnych z siedliskiem, stanowiących obudowę trasy rekreacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 7.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – ulica klasy dojazdowej (D), droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego – od 6m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;

3) w pasie drogowym o szerokości od 10m do 15m sytuować przyuliczne miejsca parkingowe z zielenią towarzyszącą;

4) dopuszcza się realizację drogi pieszo-jezdnej z jezdnią bez krawężników, pod warunkiem dostosowania nawierzchni i wystroju posadzki do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą;

5) w pasie drogowym i w granicach przyległej działki dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych zapewniających obsługę usług, usytuowanych na terenie 2MN, pod warunkiem zachowania ciągłości i szerokości chodnika oraz szerokości jezdni, o której mowa w pkt 2.

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – ulica klasy dojazdowej (D), droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego – od 6m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;

3) dopuszcza się realizację drogi pieszo-jezdnej z jezdnią bez krawężników, pod warunkiem dostosowania nawierzchni i wystroju posadzki do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą;

4) dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych w pasie drogowym o szerokości min. 10m, pod warunkiem zachowania ciągłości i szerokości chodnika oraz szerokości jezdni, o której mowa w pkt 2.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – ulica klasy dojazdowej (D);

2) uzupełniające – trasa rowerowa.

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

1) szerokość pasa drogowego – 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;

3) chodnik – jednostronny;

- 4) na odcinku przyległym do granic terenu zamkniętego dopuszcza się zmianę szerokości pasa drogowego kosztem terenu zamkniętego, zgodnie z §21 i przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się sytuowanie przyulicznych miejsc parkingowych, pod warunkiem zachowania ciągłości i szerokości chodnika oraz szerokości jezdni, o której mowa w pkt 2.

§ 57. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust.1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – min. 6m;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację drogi pieszo-jezdnej z jezdnią bez krawężników, pod warunkiem dostosowania nawierzchni i wystroju posadzki do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą,
 - b) sytuowanie miejsc parkingowych w pasie drogowym o szerokości większej niż 6m;
- 4) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 7.

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się przeznaczenie podstawowe: droga pieszo-jezdna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust.1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – min. 5m;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) drogę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się sytuowania miejsc parkingowych.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna, droga pieszo-jezdna;
- 2) uzupełniające – trasa turystyczna.

2. Dla drogi, o której mowa w ust.1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 12 m do 20m;
- 2) jezdnia – co najmniej o szerokości wymaganej przepisami odrębnymi dla drogi pożarowej;
- 3) trasa rekreacyjna o szer. min. 2,5m;
- 4) zieleń towarzyszącą sytuować jako obudowę trasy rekreacyjnej, w formie alei drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) drogę projektować i zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 7.

Rozdział 5.

Tereny infrastruktury technicznej

§ 60. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren zagospodarować zielenią niską;
- 2) wskaźnik zabudowy – do 80% powierzchni terenu;
- 3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W ustala się przeznaczenie podstawowe – urządzenia wodociągowe.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) przy zagospodarowaniu i zabudowie terenu stosować wymogi §19 planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 20%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 10m do kalenicy dachu;
- 5) geometria dachów – dach o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia do 20-40o.

§ 62. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia kanalizacyjne, urządzenia elektroenergetyczne;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 2) wysokość obiektów budowlanych – do 3m nad poziomem terenu.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 63. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz użytkowania obiektów i terenu, jeśli:
 - a) nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie wymogów prawa budowlanego,
 - b) spełnia wymogi przepisów odrębnych oraz ustaleń planu w zakresie ochrony środowiska oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 2MN dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, z prawem do budowy, przebudowy i remontu obiektów budowlanych, przy zachowaniu obsady zwierząt hodowlanych do 40DJP;
- 3) zakazuje się sytuowania nowej infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MU, U, 3US, 4US, 1ZP i KS – sezonowymi urządzeniami ogródków gastronomicznych, związanych z usługami gastronomii, pod warunkiem:
 - a) dostosowania ich wystroju do walorów kulturowych otoczenia,
 - b) zastosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;
- 2) 1US, 2US, 3US i 4US – urządzeniami związanymi z organizacją imprez sportowych, masowych i okolicznościowych – na czas do 1 miesiąca;
- 3) 1US i 1ZP - sezonowymi urządzeniami rozrywki oraz urządzeniami związanymi z organizacją imprez masowych i okolicznościowych, a także sytuowanie toalet przenośnych – na czas do 1 miesiąca;
- 4) KP, 1US i 3US – tymczasowymi obiektami handlu obwoźnego związanego z organizacją imprez kulturalnych i incydentalnych kiermaszów lub targowisk, trwających do 1 tygodnia;

5) 1US, 3US i 4US – sezonowymi, terenowymi urządzeniami sportowymi jak np. lodowisko, na okres sezonu ich użytkowania.

§ 64. 1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem:

1) 1US, 2US, 3US, KP, 1ZP i 2ZP – 10%;

2) 1MN, 2MN, MU i U – 20%;

3) 3MN, 1MNp, 2MNp, KS, KDZ, 1-2KDL, 1-3KDD i 3KDW – 30%;

2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 65. Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 66. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Zakrzów, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/58/2003 Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 27 czerwca 2003 roku, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 70 z dnia 15 września 2003r., poz. 1337.

§ 67. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Polska Cerekiew.

§ 68. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jerzy Koleczko

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/58/2011

Rady Gminy Polska Cerekiew

z dnia 30 listopada 2011 r.

Zalacznik1.jpg

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW SPORTOWO-
REKREACYJNYCH WE WSI ZAKRZÓW**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/58/2011
Rady Gminy Polska Cerekiew
z dnia 30 listopada 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW w dniach od 20 września do 19 października 2011 roku oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tzn. do dnia 02 listopada 2011 roku, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Gminy Polska Cerekiew, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Wójta Gminy Polska Cerekiew, uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/58/2011

Rady Gminy Polska Cerekiew

z dnia 30 listopada 2011 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2001.142.1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U.2009.157.1240; zmiany z 2010r. Dz. U. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578 oraz Nr 257, poz. 1726), Rada Gminy Polska Cerekiew przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy Polska Cerekiew, oraz o zasadach ich finansowania:

- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z Unii Europejskiej.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Polska Cerekiew, w dniu 18 lutego 2010r., podjęła uchwałę Nr XXVII/170/2010 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi Zakrzów. Podjęta procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.), z uwzględnieniem wymogów art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2010.130.871). Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w celu uporządkowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych (będących w trakcie realizacji) oraz uporządkowania zabudowy i zagospodarowania terenów w otoczeniu realizowanego Wielofunkcyjnego Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego, co związane jest z potrzebą:

- podniesienia walorów funkcjonalno-przestrzennych i krajobrazowych terenów sportowo-rekreacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym oraz ich otoczenia;
- uzupełnienia istniejącej zabudowy w sposób umożliwiający uzyskanie kompletnych i skończonych zespołów zabudowy, o jednorodnych cechach;
- zabezpieczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- dostosowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego do aktualnych przepisów prawa, które uległy zmianie po przystąpieniu Polski do Unii Europejskiej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów sportowo-rekreacyjnych we wsi ZAKRZÓW obejmuje obszar ograniczony od wschodu drogą powiatową nr 1422 O oraz drogą rolną i linią kolejową (dz. nr 731), od północy granicą geodezyjną działek 369, 370 i 376 oraz granicą administracyjną gminy, od zachodu drogą rolną i ul. Parkową oraz od południa ul. Parkową. Dla części obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno-zachodniej części wsi Zakrzów, uchwalony uchwałą Nr VI/58/2003 Rady Gminy w Polskiej Cerekwi z dnia 27 czerwca 2003r. Do projektu planu pięć wniosków złożyły organy i instytucje właściwe do uzgodnienia i opiniowania planu. Nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych. Złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu w zakresie zgodnym z polityką przestrzenną przyjętą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Polska Cerekiew” oraz z przepisami odrębnymi. Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 i pkt 7 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu wraz z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1, został pozytywnie zaopiniowany oraz uzgodniony przez organy i instytucje w niej wymienione, a także został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 września do 19 października 2011 roku. W okresie od 20 września do 2 listopada 2011 roku do projektu planu

nie zostały wniesione żadne uwagi. Zgodnie z wymogami art. 53-54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2008.199.1227 ze zm.) opracowując projekt planu uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z organami, o których mowa art. 57-58, oraz zwrócono się do nich po opinię. Pismem nr NZ/JP-4321-03/11 z dnia 25 lutego 2011r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kędzierzynie-Koźlu oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.410.45.2011.KM z dnia 18 marca 2011r. zaopiniowali projekt planu pozytywnie, bez uwag. Zgodnie z wymogami art. 39-41 oraz art. 46-50 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2008.199.1227 ze zm.) zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu planu, a także przeprowadzono strategiczną ocenę jego oddziaływania na środowisko. W ramach przeprowadzonego postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko nie złożono żadnych uwag i wniosków, o których mowa w art. 29 ww. ustawy. W związku z brakiem udziału społeczeństwa ww. postępowaniu w projekcie planu nie wzięto pod uwagę żadnych uwag i wniosków.