

UCHWAŁA NR

RADY GMINY GOSZCZYN

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873 i poz. 1986) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834) w związku z uchwałą Nr XI.63.2019 Rady Gminy Goszczyn z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goszczyn, zatwierdzonego uchwałą Nr VI.38.2019 Rady Gminy Goszczyn z dnia 18 marca 2019 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym **załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XI.63.2019 Rady Gminy Goszczyn z dnia 6 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Goszczyn w rejonie cmentarza.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Goszczyn o sposobie rozpatrzenia, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy, uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Goszczyn o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik nr 4.

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **AZP** – należy przez to rozumieć Archeologiczne Zdjęcie Polski; program polegający na rejestrowaniu i nanoszeniu na mapy stanowisk archeologicznych;
- 2) **części frontowej działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną, o głębokości 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 4) **DJP** – należy przez to rozumieć duże jednostki przeliczeniowe inwentarza w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, poza które nie mogą być wysunięte ściany budynków (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków); okapy i gzymsy mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, bezpośrednio przy których nakazuje się sytuowanie lica ścian frontowych budynków na nie mniej niż 60% szerokości elewacji frontowej budynku i jednocześnie poza które nie mogą być wysunięte ściany budynków (dotyczy także części podziemnych i nadziemnych budynków); okapy i gzymsy mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,1 m; wymóg sytuowania lica ścian frontowych budynków bezpośrednio przy obowiązującej linii zabudowy dotyczy wyłącznie budynków frontowych – budynków lokalizowanych w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od granicy frontowej działki, ze ścianą frontową widoczną od strony tej granicy; dla pozostałych budynków obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 9) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia socjalne, gospodarcze i magazynowe;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorie przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 14) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru; w zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 16) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 17) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza niezwiązana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

- 19) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączy dachowych mierzoną od poziomu terenu przy elewacji frontowej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 8) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 9) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m;
- 10) granice strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

4. Na rysunku planu, w ramach oznaczeń informacyjnych, o których mowa w ust. 3, jako oznaczenia informacyjne dotyczące obiektów lub obszarów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych oznaczono:

- 1) obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) stanowisko archeologiczne;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych poza obszarem.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U**;
- 4) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 7) tereny łąk i pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, oznaczone symbolem **LRZ**;
- 8) tereny dróg publicznych:
 - a) teren ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
 - b) tereny ulic lokalnych, oznaczone symbolem **KDL**,
 - c) tereny ulic dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 9) teren ciągu pieszego, oznaczone symbolem **CP**.

2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- a) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych:
 - terenów ulic lokalnych: 1KDL i 2KDL,
 - terenów ulic dojazdowych: 1KDD i 2KDD,
 - b) linie rozgraniczające terenu ciągu pieszego 1CP, jako publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego,
 - c) linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej 2ZP, jako publicznie dostępnego samorządowego parku,
 - d) granice stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, jako przeznaczonych pod budowę i utrzymanie urządzeń i przewodów do przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej;
- 2) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające terenu drogi publicznej– terenu ulicy zbiorczej 1KDZ.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia, przeznaczenia dopuszczalnego i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach, określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

7. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, parkingi, zieleń, urządzenia rekreacyjne, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz utrzymaniem czystości i porządku na działce budowlanej.

8. Na wszystkich terenach, z zachowaniem ustaleń §13, dopuszcza się budowę uzbrojenia terenu, przy czym na terenach RM, R oraz LZR budowa uzbrojenia terenu nie może ograniczać rolniczego użytkowania gruntów rolnych.

9. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

10. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 2) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,

- b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów dróg publicznych oraz terenu drogi wewnętrznej;
- 3) powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej, działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 4) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych i kolorystyki na wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) kolorystykę budynków:
 - dachów: czerwień, brąz, szarość lub grafit; odcienie wg systemu NCS posiadające powyżej 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 70% chromatyczności barwy,
 - ścian budynków: drewno, cegła licowa i kamień w ich naturalnych kolorach; na pozostałych powierzchniach ścian obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie odcieni spoza wyznaczonych przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 20% powierzchni elewacji;
- 5) stosowanie dla wiat oraz dla budynków mieszczących wyłącznie urządzenia infrastruktury technicznej wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów i maksymalnej szerokości elewacji frontowej ustalonych dla budynków; w przypadku gdy dla budynków gospodarczych ustalono odrębne wskaźniki, inne niż dla pozostałych budynków, stosuje się je dla wiat;
- 6) ustalenia pkt 4 i 5 nie dotyczą terenów, dla których zakazano lokalizacji budynków.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) gospodarowania wodą w rolnictwie,
 - c) urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych; dopuszcza się lokalizację ujęć wód podziemnych wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m,
 - d) instalacji do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem procesów rozpuszczalników organicznych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług IMNU,
 - e) obiektów służących przetwórstwu rolno-spożywczemu; dopuszcza się lokalizację zakładów produkujących artykuły żywności oraz zakładów przechowujących artykuły żywności podłączonych do sieci wodociągowej wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, niepodłączonych do sieci wodociągowej wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 5) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 7) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) dla całego obszaru, położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka Warszawska” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)”, obowiązywanie ograniczeń i ochronę wód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 8) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez:
 - a) ustalenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami §10 pkt 3 i 4,
 - b) budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 10 lit. c,
- 10) zachowanie istniejących rowów melioracyjnych, z możliwością ich przebudowy, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru i przepływu wód powierzchniowych;
- 11) w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami; zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od krawędzi rowów, mogących ograniczać dostępność do rowu celem prowadzenia prac konserwacyjnych.

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

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu:
 - a) cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z ok. 1863 r., wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu jako obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, niebędące stanowiskami archeologicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem i kolejnym numerem porządkowym:
 - nr 1 – budynek mieszkalny, ul. Koziętulska 2, 1 ćw. XX w.,
 - nr 2 – kapliczka, ul. Koziętulska, 4 ćw. XIX w.,
 - c) w części położonej w obszarze, stanowisko archeologiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem oraz opisane numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu (67-65/1),
 - d) stanowisko archeologiczne, o którym mowa w lit. c, w wyznaczonych granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - e) historyczny układ urbanistyczny Goszczyna, w wyznaczonych granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla ochrony zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. a:
 - a) nakazuje się:

- zachowanie wartości zabytkowej terenu poprzez jego zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, jego porządkowanie i rewaloryzację,
 - zachowanie układu rozplanowania alejek i kwater grzebalnych oraz istniejącej sztuki sepulkralnej,
 - zachowanie istniejącej kaplicy,
 - prowadzenie badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych, prowadzenie robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku jest działaniem przy zabytku i musi być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa,
- b) ustala się warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu cmentarza 1ZC;
- 3) dla ochrony obiektu zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 lit. b tiret pierwsze:
- a) ustala się obowiązek zachowania wartości zabytkowej obiektu w zakresie: gabarytów, geometrii dachu, materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji,
 - b) nakazuje się zachowanie detalu snycerskiego oraz szalunku drewnianego jako materiału wykończeniowego ścian,
 - c) wszelkie roboty budowlane przy obiekcie muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 4) dla ochrony obiektu zabytkowego, o którym mowa w pkt 1 lit. b tiret drugie:
- a) ustala się obowiązek zachowania wartości zabytkowej obiektu w zakresie: gabarytów, geometrii dachu, materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji,
 - b) nakazuje się zachowanie czerwonej cegły jako materiału wykończeniowego ścian,
 - c) zakazuje się rozbudowy obiektu,
 - d) wszelkie roboty budowlane przy obiekcie muszą być realizowane z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków oraz budownictwa;
- 5) wymogi pkt 2 – 4 stosuje się do obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, o której mowa w pkt 1 lit. d, w zakresie robót ziemnych oraz dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 7) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, o której mowa w pkt 1 lit. e, ustala się:
- a) zachowanie historycznego rozplanowania ulic oraz kontynuację cech rozplanowania poprzez:
 - nakaz lokalizacji w części frontowej działki budowlanej przylegającej do istniejących ulic budynków mieszkalnych lub usługowych, zgodnie z przeznaczeniem terenu, o układzie kalenicy równoległym do granicy frontowej działki budowlanej lub prostopadłym do granicy działki budowlanej z sąsiednią działką budowlaną; dopuszcza się zastosowanie kierunku prostopadłego do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległego do granicy działki budowlanej z sąsiednią działką budowlaną w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków o takim kierunku kalenicy,
 - możliwość lokalizacji nowego budynku mieszkalnego lub usługowego poza częścią frontową działki budowlanej, o której mowa w tiret pierwsze, wyłącznie w sytuacji, gdy w części frontowej działki budowlanej zlokalizowany jest już budynek mieszkalny lub usługowy,
 - możliwość lokalizacji nowych budynków gospodarczych lub garaży wyłącznie poza częścią frontową działki budowlanej,
 - b) zakaz lokalizacji wysokościowych obiektów inżynierskich takich jak kominy, wieże itp.; zakaz nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej; infrastrukturę telekomunikacyjną należy realizować w sposób ograniczający jej wpływ na krajobraz,
 - c) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów w granicach strefy;

- 8) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazu kulturowego, nakazuje się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 9) nie ustala się wymogów w zakresie pomników ząglady, ich stref ochronnych oraz dóbr kultury współczesnej – nie występują w obszarze.

§8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny: tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), teren ciągu pieszego 1CP, teren cmentarza 1ZC oraz tereny zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP; zasady zagospodarowania w/w terenów i terenów przyległych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz zasadami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w §5, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogi w zakresie minimalnej intensywności zabudowy działki budowlanej stosuje się w przypadku lokalizacji budynków;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu:
 - wiat: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 5,
 - obiektów innych niż budynki i wiaty – nieprzekraczająca 25,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych; ograniczenie wysokości nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych;
- 4) warunki lokalizacji budynków w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu: obowiązująca linia zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy; na terenie 4R jako linie zabudowy nieprzekraczalne traktuje się wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające tego terenu,
 - b) ustalenia związane z wyznaczonymi granicami strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, granicami strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, granicami stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m oraz granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m,
 - c) ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
 - d) wymogi przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz ochrony środowiska;
- 5) obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone w planie, nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki budowlanej gdy sąsiednia działka jest działką budowlaną; obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 6) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; dopuszczenia nie stosuje się w przypadku, gdy sąsiednia działka jest działką drogową; ustalenia nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa a niewynikających z ustaleń planu;

- 7) możliwość zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) możliwość zachowania budynków istniejących oraz budynków będących w budowie, zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa i nadbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez lico istniejącej elewacji budynku z uwzględnieniem jego docieplenia;
- 9) możliwość przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, w tym budynków o parametrach niezgodnych z ustalonymi w planie wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 10) przy rozbudowie lub nadbudowie istniejących budynków możliwość zachowania dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów oraz wysokości budynku niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) ustalone w planie parametry dachów w zakresie układu połaci, kierunku kalenicy, dotyczą dachów nad główną bryłą budynku; nie mają zastosowania dla detalu architektonicznego, zadaszeń nad częściami budynku niestanowiącymi jego głównej bryły;
- 12) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §7;
- 2) w sąsiedztwie terenu cmentarza 1ZC obowiązują ograniczenia w możliwościach zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji nowych oraz eksploatacji istniejących ujęć wód podziemnych,
 - nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej;
- 3) w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, wyznaczonych w odległości 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznej 15kV, zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) sadzenia drzew, z wyjątkiem drzew owocowych osiągających wysokość nieprzekraczającą 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 4) wymogów pkt 3 nie stosuje się w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 5) obiekty o wysokości równej lub przekraczającej 50,0 m od poziomu terenu muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 6) wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych nie ustala się – nie występują w obszarze;
- 7) innych wymogów nie ustala się.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalania i podziału nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru oraz powiązanie obszaru z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych: teren ulicy zbiorczej 1KDZ, tereny ulic lokalnych 1KDL i 2KDL oraz istniejące drogi zlokalizowane poza obszarem;
 - 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, z terenów dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) oraz z terenu ciągu pieszego 1CP bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające do nich bezpośredni dostęp, z zastrzeżeniem §4 ust. 8;
 - 3) rozbudowę układu drogowego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz, dla dróg publicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych.
2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego obiektu nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników – 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów usług – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 na obiekt lub lokal,
 - d) dla osób odwiedzających cmentarz: 4 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni grzebalnej cmentarza;
 - 2) obowiązek urządzenia na każde 8 miejsc postojowych dla samochodów minimum 1 miejsce postojowe dla rowerów;
 - 3) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 4) przy określaniu miejsc postojowych dla obiektów rozbudowywanych, przebudowywanych, nadbudowywanych oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego nakazuje się dokonać całościowego bilansu uwzględniającego zarówno część istniejącą obiektu, jak i nowoprojektowaną;
 - 5) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż, z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc stanowisk wynosi 41–100,
 - d) 4% ogólnej liczby miejsc jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
 - 6) w zakresie urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

§13. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę, o ile w dalszych ustaleniach planu nie ustalono inaczej,

- b) możliwość lokalizowania przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów §4 ust. 8:
 - pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów, a nieprzekraczalną linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,
 - na terenie ciągu pieszego ICP,
 - dopuszcza się na terenach dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych,
 - c) powiązanie sieci obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. e-g,
 - c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: $\varnothing 60$ mm,
 - d) sieć musi być wyposażona w hydranty a parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - e) możliwość użytkowania istniejących indywidualnych ujęć wód podziemnych na potrzeby istniejących obiektów budowlanych oraz możliwość budowy nowych ujęć wód podziemnych i zaopatrzenie z nich w wodę wyłącznie poza granicami strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, wyłącznie przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa,
 - f) możliwość wykorzystania na cele gospodarcze wód ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - g) możliwość zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych z innych źródeł niż sieć wodociągowa, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym ze zbiorników;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych do sieci kanalizacyjnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz budownictwa,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnych – $\varnothing 150$ mm, ciśnieniowych – $\varnothing 50$ mm,
 - e) odprowadzanie ścieków oczyszczonych w indywidualnych oczyszczalniach ścieków do wód lub do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami lub ponowne wykorzystanie dla potrzeb technologicznych,
 - f) ścieki odprowadzane do kanalizacji muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych; dopuszcza się zastosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków przemysłowych dla redukcji zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do sieci;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej: $\varnothing 150$ mm,
 - c) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d-e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - d) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej,

- f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg i ulic:
 - do ziemi: na nieutwardzony teren, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - do wód,
- g) obowiązuje podczyszczenie wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym, z zachowaniem wymogów pkt 8, wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) dopuszcza się realizację lokalnych ciepłowni i sieci ciepłowniczych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci gazowniczej: $\varnothing 32$ mm,
 - c) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,
 - ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - według rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV nakazuje się lokalizować wyłącznie w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV; budowa linii nie może powodować ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu poza granicami strefy,
 - c) zakazuje się budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu przekraczającym 15kV,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii,
 - e) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
 - a) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło,
 - b) dopuszcza się wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach łąk, pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych 1LZR i 2LZR,
 - d) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 3 kW,
 - pozostałych o mocy przekraczającej 100 kW,
 - e) dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wymienione w lit. d, przy czym na terenach zabudowy zagrodowej (RM) oraz terenach rolniczych (R) wyłącznie związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną lub ciepło gospodarstw rolnych;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,

- b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
- c) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie lub przeznaczenie dopuszczalne terenu z możliwością dokonywania jej przebudowy oraz remontów.

§15. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolami 1MNU–9MNU, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi; funkcje usługowe i mieszkaniowe mogą być realizowane jako wyłączne lub jako współistniejące na działce budowlanej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe:
 - na terenach 1MNU, 2MNU, 7MNU, 8MNU: zabudowa wolnostojąca, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - na terenie 3MNU: budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - na pozostałych terenach: zabudowa wolnostojąca,
 - b) gospodarcze i garażowe:
 - na terenach 4MNU–6MNU: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym,
 - na pozostałych terenach: wolnostojące, zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4, przy czym wielkość powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 4MNU–6MNU: 40%,
 - b) na pozostałych terenach: 25%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 2; dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: 11,0 m,
- b) gospodarczych i garażowych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,5 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
 - a) na terenie 3MNU: 100% szerokości działki budowlanej,
 - b) na pozostałych terenach: 70% szerokości działki budowlanej;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych, z zastrzeżeniem lit. c:
 - na terenie 1MNU: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-40°; na budynkach usługowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - na terenie 3MNU: dwuspadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,
 - na pozostałych terenach: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-40°,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem lit. c: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,
 - c) na budynkach sytuowanych dłuższą ścianą bezpośrednio przy granicy działki budowlanej dopuszcza się stosowanie dachów płaskich; ustalenia nie stosuje się do budynków sytuowanych w części frontowej działki budowlanej;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną, zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 11) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego; szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 2) na terenie 4MNU ochronie podlega obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z ustaleniami §7 pkt 1 lit. b tiret pierwsze oraz §7 pkt 3;
- 3) na terenach 2MNU i 3MNU w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują wymogi §7 pkt 6;
- 4) na terenie 3MNU, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §7 pkt 7;
- 5) na terenach 1MNU-8MNU, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 6) na terenach 3MNU, 4MNU, 5MNU i 9MNU w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenach 1MNU-6MNU: 900,0 m²,
 - b) na pozostałych terenach: 450,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek:
 - a) na terenach 1MNU-3MNU, 6MNU i 9MNU: 18,0 m,
 - b) na terenach 4MNU i 5MNU: 25,0 m,
 - c) na terenach 7MNU i 8MNU: 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego:
 - a) na terenie 7MNU: od 15° do 165°,
 - b) na terenie 3MNU: od 85° do 95°,

c) na pozostałych terenach: od 60° do 120°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§17. 1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej**, oznaczonych symbolami **1RM-3RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) wchodzące w skład gospodarstw rolnych obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu, budynki związane z prowadzoną w ramach gospodarstwa rolnego działalnością agroturystyczną w zakresie wynajmowania pokoi, sprzedaży posiłków domowych i świadczenia w gospodarstwach rolnych innych usług związanych z pobytem turystów,
 - b) na terenie 3RM usługi związane z obsługą rolnictwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy:
 - a) na terenach 1RM i 2RM: wolnostojąca, budynki lokalizowane bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej,
 - b) na terenie 3RM: wolnostojąca;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1RM i 2RM: 0,4,
 - b) na terenie 3RM: 0,5;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenach 1RM i 3RM: 30%,
 - b) na terenie 2RM: 50%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) mieszkalnych: 2; dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nadziemnej w formie poddasza użytkowego,
 - b) pozostałych: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 11,0 m,
 - b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym: 13,0 m, przy czym budynki o wysokości większej niż 11,0 m nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
 - c) pozostałych: 7,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 7,5 m,
 - b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym: 10,0 m,
 - c) pozostałych: 5,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-40°,
 - b) pozostałych budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i kącie nachylenia połaci 20°-45° lub dachy płaskie;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu budynków: równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub do granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 10) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego; szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenie 1RM, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6;
- 3) na terenie 2RM, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 4) na terenach 1RM-3RM w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 5) na terenie 2RM, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§18. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa, w tym zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,5;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 9,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20°-40° lub dachy płaskie;
- 8) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego; szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) na terenie, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6;
- 3) na terenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego obowiązują ustaleniami §7 pkt 7;
- 4) na terenie, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 5) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1300,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60°-120°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§19. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty obsługi rolnictwa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków: 9,0 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków: 50,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 40° lub dachy płaskie;
- 9) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów i elewacji – zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego; szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, teren nie należy do terenów podlegających ochronie akustycznej;
- 2) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości; parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1600,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§20. 1. Dla terenu **cmentarza**, oznaczonego symbolem **1ZC**, ustala się przeznaczenie: cmentarz.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zachowanie i rozwój funkcji grzebalnych;
- 2) kolumbaria oraz nowe obiekty związane z obsługą cmentarza nakazuje się lokalizować poza granicami cmentarza wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,05;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,05;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 1;
- 8) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m; dla wież i wieżyczek dopuszcza się wysokość 20,0 m;
- 9) geometria dachów: dachy o nachyleniu połąci do 60°;
- 10) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) nakazuje się zapewnienie utrzymania zwierciadła wody gruntowej na głębokości nie mniejszej niż 2,5 m poniżej powierzchni terenu poprzez podniesienie poziomu terenu lub obniżenie poziomu zwierciadła wód gruntowych;
- 3) dla terenu w granicach obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z ustaleniami §7 pkt 2;
- 4) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 15,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75°-105°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§21. 1. Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty związane z obsługą cmentarza.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,05,
- b) maksymalna: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 15,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci do 60°;
- 7) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów i elewacji – zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego; szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny nie należą do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenie w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 80°-100°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§22. 1. Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **2ZP**, ustala się przeznaczenie: publicznie dostępny samorządowy park.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, wiat i altan;
- 2) nakaz zagospodarowania zielenią;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 70%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) teren nie należy do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) na terenie, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 500,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 40°-140°.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z ustaleniami §13.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§23. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolami 1R–4R, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) wchodzące w skład gospodarstw rolnych obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu,
 - c) służące wyłącznie rolnictwu zbiorniki wodne,
 - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie 1R: 0,07;
 - b) na terenie 2R: 0,32;
 - c) na terenie 3R: 0,2;
 - d) na terenie 4R: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna:
 - na terenach 1R i 4R: 0,001,
 - na pozostałych terenach: 0,01,
 - b) maksymalna:
 - na terenach 1R i 4R: 0,14,
 - na terenie 2R: 0,64,
 - na terenie 3R: 0,4,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2,
- 5) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 11,0 m,
 - b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym:
 - na terenach 1R, 2R i 4R: 13,0 m,
 - na terenie 3R: 11,0 m,
 - c) pozostałych: 7,0 m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej budynków:
 - a) mieszkalnych: 7,5 m,
 - b) związanych z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym:
 - na terenach 1R, 2R i 4R: 11,0 m,
 - na terenie 3R: 7,5 m,
 - c) pozostałych: 5,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°-40°,
 - b) pozostałych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40°;
- 8) materiały wykończeniowe, kolorystyka budynków: zgodnie z ustaleniami §5 pkt 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego; szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach 1R-3R, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenach w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) na terenach 1R i 3R, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii

elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §13.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§24. 1. Dla terenów **łąk i pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych**, oznaczonych symbolami **1LZR** i **2LZR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: użytki zielone, łąki i pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zbiorniki wodne służące wyłącznie rolnictwu, drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego rowu;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego; szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) tereny nie należą do terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- 2) na terenie 1LZR, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a;
- 3) na terenie 1LZR, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) na terenach w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** nie ustala się, tereny przeznaczone są wyłącznie na cele rolnicze.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §13.

6. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§25. Dla terenu **ulicy zbiorczej**, oznaczonego symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** ulica zbiorcza;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze: od 0,0 m do 2,2 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) **obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu:**
 - a) na terenie, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6,
 - b) na terenie, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §7 pkt 7,
 - c) na terenie, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4;

- 4) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

§26. Dla terenów **ulic lokalnych**, oznaczonych symbolami **1KDL i 2KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** ulica lokalna;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
 - 1KDL: od 0,7 m do 3,7 m,
 - 2KDL: od 12,4 m do 19,6 m,
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**
 - a) na terenie 2KDL ochronie podlega obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 1 lit. b tiret drugie oraz §7 pkt 4,
 - b) na terenie 1KDL, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia §7 pkt 6,
 - c) na terenie 1KDL, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia §7 pkt 7,
 - d) na terenie 2KDL, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 50,0 m, obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. a,
 - e) na terenie 2KDL, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b,
 - f) na terenie 2KDL, w granicach stref bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, obowiązują ustalenia §10 pkt 3 i 4;
- 4) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

§27. Dla terenów **ulic dojazdowych**, oznaczonych symbolami **1KDD i 2KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** ulice dojazdowe;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze:
 - 1KDD: od 6,6 m do 13,7 m,
 - 2KDD: od 5,0 do 18,6 m;
 - b) podstawowy przekrój ulicy: jednojezdniowy;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie 1KDD, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;
- 4) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

§28. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **1CP**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, w obszarze: od 5,0 m do 10,4 m,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 3) **zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie, w granicach strefy sanitarnej cmentarza w odległości 150,0 m obowiązują ustalenia §10 pkt 2 lit. b;

- 4) **stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§29. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy