

UCHWAŁA NR
RADY GMINY NIECHLÓW
z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Niechlów nr XXV/158/2020 z dnia 7 maja 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Niechlów, przyjętego uchwałą nr XXXVI/285/2017 z dnia 27 lipca 2017 r., Rada Gminy Niechlów uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Żuchłów w Gminie Niechlów, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego, stanowiącym załącznik do planu miejscowego nr 1.
3. Załącznikami do miejscowego planu są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) obowiązujące linie zabudowy;
 - 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 6) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym;
 - 7) obszary zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym;
 - 8) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej objęta ochroną w planie miejscowym;
 - 9) granice historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie miejscowym;
 - 10) strefa "OW" ochrony zabytków archeologicznych objęta ochroną w planie miejscowym;

- 11) obszary zabytkowych zespołów pałacowo-folwarcznych objęte ochroną w planie;
 - 12) symbole określające przeznaczenie terenu.
5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
 6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§2.

Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **rysunek planu miejscowego** – załącznik graficzny, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:
 - a) liczby w nawiasie poprzedzające litery oznaczają minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie terenu,
 - c) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze objętym planem miejscowym;
- 3) **kategoria przeznaczenia terenu** – zestaw dopuszczonych przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m, a także nie dotyczy budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz nowych stacji elektroenergetycznych;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane nie mniej niż 50% zewnętrznej krawędzi co najmniej jednej zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce budowlanej, przez którą przebiega ta linia; dla pozostałych budynków linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) **drobna aktywność gospodarcza** – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą i usługową prowadzoną przez mikroprzedsiębiorstwa i wykonywaną wyłącznie w budynkach;
- 7) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
- 8) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 9) **dachu typu 35°-45°** – należy przez to rozumieć dach o symetrycznych głównych połaciach o nachyleniu mieszczącym się w zakresie 35°-45°, w którym dopuszcza się pokrycie do 30% powierzchni zabudowy budynku w inny sposób;

- 10) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 11) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
- 12) **wydzielone drogi transportu rolnego** – tereny wydzielonych w planie miejscowym dróg dojazdowych do gruntów rolnych, niebędące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi.

§3.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granic działek wewnętrznych ciągów komunikacyjnych niewydzielonych w planie miejscowym;
- 3) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 25,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 3 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej z wyjątkiem terenów znajdujących się w granicach historycznego układu ruralistycznego, gdzie wysokość ta nie może przekraczać 20,0 m;
- 5) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) dla istniejącej zabudowy niespełniającej poszczególnych parametrów zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w rozdziale 3. niniejszej uchwały:
 - a) w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 15%;
 - b) w zakresie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie istniejących parametrów, a w przypadku konieczności rozbudowy mającej na celu spełnienie wymogów, właściwych dla danego rodzaju inwestycji, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
 - c) w zakresie wysokości zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości obiektów, dopuszcza się zwiększenie istniejącego parametru o maksymalnie 10%;
- 7) dopuszcza się dachy zielone;
- 8) na całym obszarze planu miejscowego zakazuje się stosowania materiałów wykończenia elewacji:
 - a) blacha trapezowa, z wyłączeniem budynków i budowli rolniczych,
 - b) blacha falista, z wyłączeniem budynków i budowli rolniczych,
 - c) nieotynkowane bale drewniane.

§4.

W zakresie **ochrony i kształtowania krajobrazu oraz ochrony środowiska i przyrody**:

- 1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej:
 - a) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolami: MN,
 - b) tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe – wyznaczone w planie miejscowym tereny oznaczone symbolami: MNU, RM, MWUn, US;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) tereny nr (10)KDD.1, ZI.1, R.1, MN.31, MN.32, (8)KDW.1, (12)KDD.1, ZC.1, oraz części terenów KDG.1, (10)KDD.2, R.28, R.29, MN.1, WS.1, RE.1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, położone są w granicy udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 303 Pradolina Barycz-Głógów (E), z czym mogą wiązać się ograniczenia w użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§5.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:**

- 1) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków prowadzonego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków:
 - a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenia: **obiekty oraz obszary zabytkowe wpisane do rejestru**, zgodnie z numeracją:
 - 1 – młyn – wiatrak, A/3719/1141,
 - 2 – kościół p.w. Zesłania Ducha św., A/5830
 - b) obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych:
 - a) stosuje się na rysunku planu miejscowego oznaczenia **granice zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych**,
 - b) obowiązują przepisy odrębne;
- 3) ustala się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej objętą ochroną w planie miejscowym**, obejmującą obszar zespołów kościelnego oraz młyna, wprowadzając dla tej strefy ustalenia:
 - obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
 - wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji istniejących obiektów, zachowania, a w przypadku zniszczenia - odtworzenia elementów historycznych założeń,
 - w obrębie zespołu młyna obowiązuje prymat zachowania wartości zabytkowych nad działalnością inwestycyjną, lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu tej zabudowy, z nawiązaniem do form historycznych,
 - obowiązuje ochrona historycznych kamiennych nawierzchni,
 - zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- 4) ustala się **obszary zabytkowych zespołów pałacowo-folwarcznych objęte ochroną w planie**, wprowadzając dla tych obszarów ustalenia:

- obowiązuje prymat zachowania wartości zabytkowych nad działalnością inwestycyjną,
 - lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu tej zabudowy, z nawiązaniem do form historycznych,
 - obowiązuje zakaz zabudowy majdanów folwarcznych w sposób prowadzący do zaburzenia ich wartości i ciągłości historycznej,
 - zakazuje się budowy wolnostojących silosów,
 - dopuszcza się budowę silosów jako wbudowanych w obiekty folwarczne, w formie obudowanej,
 - w miejscu nieistniejących obiektów historycznych obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
 - wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji istniejącego pałacu oraz budynków folwarcznych, rewaloryzacji parków, zachowania elementów historycznych układów;
- 5) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) oznacza się na rysunku planu miejscowego jako **obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym oraz obszary zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków objęte ochroną w planie miejscowym:**
- Dom mieszkalny + budynek gospodarczy, Żuchłów 7,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 10,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 11,
 - Dom mieszkalny (ruina), Żuchłów 12,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 12a,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 12b,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 12c,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 13,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 14,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 17,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 18,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 19,
 - Budynek gospodarczy, Żuchłów 19,
 - Budynek gospodarczy, Żuchłów przy nr 20,
 - Zespół młyna, Żuchłów 21,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 21,
 - Wiatrak – młyn, Żuchłów 21,
 - Stodoła, Żuchłów 22,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 21,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 22,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 23,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 30,
 - Stodoła, Żuchłów 33,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 43,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 44,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 45,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 46,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 47,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 48,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 56,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 61,

- Stodoła, Żuchłów 61,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 63,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów 64,
 - Dom mieszkalny, Żuchłów naprzeciw folwarku,
- b) budynki i budowle, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:
- w przypadku przebudowy lub odbudowy nakazuje się odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wyglądem budynku,
 - w przypadku remontu nakazuje się utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie oryginalnej elewacji i historycznego detalu architektonicznego oraz utrzymanie lub odtworzenie wyglądu oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym,
 - w przypadku konieczności wykonania dodatkowych otworów nakazuje się zharmonizować je z istniejącym rytmem otworów,
 - dopuszcza się wyłącznie stosowanie kolorystyki nawiązującej do tradycyjnych, lokalnych rozwiązań,
 - zakazuje się stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu siding,
 - zakazuje się umieszczania na wyeksponowanych elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków, jak: klimatyzatory, anteny satelitarne,
 - zakazuje się stosowania ociepleń zewnętrznych ścian budynków w sposób zakrywający lub zmieniający proporcje otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów, nadproży i elementów dekoracyjnych,
 - ocieplenie zewnętrzne budynków, których materiałem wykończeniowym jest cegła licowa lub kamień dopuszcza się jedynie w przypadku zastosowania dodatkowej warstwy zewnętrznej wykonanej z materiału takiego jak wykończenie pierwotne,
- c) obszary, o których mowa w lit. a obejmuje się ochroną poprzez ustalenia:
- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. kompozycję wewnątrz urbanistycznych,
 - obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego;
- 6) wyznacza się **granice historycznego układu ruralistycznego objętego ochroną w planie miejscowym**, w którym:
- a) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie historycznej zieleni wysokiej,
 - b) ustala się zakaz prowadzenia nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy,
 - c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni,
 - d) nową zabudowę należy dostosować do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną,
 - e) obowiązują dachy dwuspadowe symetryczne pokryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) w obiektach historycznych, które posiadały inną formę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

- g) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - h) nowe linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne dopuszcza się jedynie w postaci doziemnej,
 - i) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektu oraz zabytkowego układu przestrzennego,
 - j) ustala się maskowanie obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych,
 - k) zakaz stawiania wolnostojących silosów,
 - l) dopuszcza się budowę silosów jako wbudowanych w obiekty folwarczne, w formie obudowanej,
 - m) wysokość silosów nie może przekraczać wysokości istniejącej, historycznej zabudowy,
 - n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 7) wyznacza się **strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych objętą ochroną w planie**, dla której:
- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z ochroną i ekspozycją zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dla ich części położonych w granicach terenów oznaczonych w planie miejscowym symbolami R lub RE,
 - b) podczas prowadzenia robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, może zaistnieć wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w oparciu o przepisy odrębne.

§6.

W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny:
 - a) dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD,
 - b) ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDPJ,
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1 ustala się:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, poza przeznaczeniem określonym dla terenu lokalizację:
 - zieleni,
 - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa,
 - miejsc odpoczynku,
 - c) wysokość budowli wymienionych w lit. b nie może przekraczać 4,0 m.

§7.

W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów i terenów górniczych:**

- 1) na rysunku planu oznaczono granice udokumentowanego złoża gazów ziemnych „Naratów, terenu górniczego gazów ziemnych „Naratów” i obszaru górniczego gazów ziemnych „Naratów”, zawierających się w obszarze planu, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) nie ustala się w granicach złóż, o których mowa w pkt 1 obszarów wyłączonych z zabudowy, ani wymagań, po spełnieniu których zabudowa jest dozwolona;
- 3) oznacza się na rysunku planu miejscowego istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w odniesieniu do których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) oznacza się na rysunku planu miejscowego granice stref sanitarnych od cmentarzy, dla których:
 - a) szerokość stref wynika z przepisów odrębnych,
 - b) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§8.

W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30° ;
- 2) minimalne powierzchnie działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 900 m^2 ,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m^2 ,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWUn: 1000 m^2 ,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem U: 1200 m^2 ,
 - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m^2 ;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem MN:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 18 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 12 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami MNU, MWUn: 18 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem U: 24 m,
 - d) na pozostałych terenach nie przeznaczonych na cele rolne i leśne: 1 m.

§9.

W zakresie **szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) na obszarze planu miejscowego zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2 ;
- 2) ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami R, RE, ZC, ZI, ZL, KDPJ.

§10.

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi publiczne:
 - a) drogę klasy głównej, oznaczoną symbolem KDG,
 - b) drogę klasy zbiorczej, oznaczoną symbolem KDZ,

- c) drogi klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - d) drogi klasy dojazdowej, oznaczone symbolami KDD;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się tereny:
 - a) drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - d) dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD,
 - e) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KDPJ,
 - f) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
 - g) dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem DTR;
 - 3) dopuszcza się możliwość wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych w ramach ustalonego przeznaczenia o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - 4) dla terenów dróg powierzchnia biologicznie czynna nie może zajmować mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.
2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
 - 1) **KDG.1 - droga publiczna w klasie głównej**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach władania aktualnych na dzień uchwalenia planu miejscowego,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
 - 2) **(20)KDZ.1 - droga publiczna w klasie zbiorczej**, dla której ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 20,0 m,
 - b) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
 - 3) **(12)KDL.1 - droga publiczna w klasie lokalnej**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 12,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
 - 4) **(8)KDL.1 - droga publiczna w klasie lokalnej**, dla której ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
 - 5) **(12)KDD.1 do (12)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 12,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
 - 6) **(10)KDD.1 do (10)KDD.9 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
 - 7) **(8)KDD.1 do (8)KDD.7 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
 - a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 8) **(6)KDD.1 do (6)KDD.2 – drogi publiczne w klasie dojazdowej**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
 - c) nawierzchnię utwardzoną dla jezdni, chodników oraz ścieżek rowerowych;
- 9) **(8)KDW.1 do (8)KDW.3 – drogi wewnętrzne**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 8,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
- 10) **(10)KDPJ.1– ciąg pieszo-jezdny**, dla którego ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 10,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
- 11) **(6)KDPJ.1 do (6)KDPJ.5 – ciągi pieszo-jezdne**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 6,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
- 12) **(4)KDPJ.1 do (4)KDPJ.7– ciągi pieszo-jezdne**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 4,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
- 13) **(3)KDPJ.1– ciąg pieszo-jezdny**, dla którego ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek budowlanych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszą niż 3,0 m,
 - c) pod warunkiem zachowania obsługi komunikacyjnej przylegających terenów i działek budowlanych:
 - dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu,
 - dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych;
- 14) **DTR.1 do DTR.7 – drogi transportu rolnego**, dla których ustala się:
- a) obsługę komunikacyjną przylegających terenów rolnych,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu, o ile ich lokalizacja:
 - nie ogranicza obsługi komunikacyjnej przylegających terenów przeznaczonych na cele rolnicze,
 - nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.
- 3. W granicach działek budowlanych ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 1) 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej;
 - 2) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w pozostałej zabudowie mieszkaniowej;
 - 3) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
- 4. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarach, na których nie jest to regulowane przez przepisy odrębne, wyznacza się w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce po przekroczeniu 6 lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej,
 - 2) 1 miejsce po przekroczeniu 10 lokali mieszkalnych w pozostałej zabudowie mieszkaniowej,
 - 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych.
- 5. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:
 - 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
 - 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
- 6. Wynik obliczeń ilości miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 4 należy zaokrąglić do pełnej liczby w górę.
- 7. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3 przy zachowaniu wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową - dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną:
 - a) rozbudowę oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia w liniach rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszo-jezdnym z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w pkt 2 lit. a, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) lokalizację nowych obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu w sposób zapewniający dostęp w celu ich naprawy lub konserwacji bezpośrednio z dróg publicznych lub z innych dróg posiadających dostęp do drogi publicznej;

- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych z zachowaniem ograniczeń, o których mowa w § 7 pkt 4;
- 5) w zakresie **odprowadzenia ścieków**:
 - a) bytowo-komunalnych ustala się odprowadzenie ze wszystkich obiektów budowlanych:
 - do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - b) innych niż bytowo-komunalne należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**:
 - a) stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączenie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyłącznie odprowadzenie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w lit. a, nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) przebudowę i remonty sieci przesyłowej w postaci: stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz doziemnych,
 - b) rozbudowę sieci dystrybucyjnej:
 - na terenach dróg, ciągów pieszo-jezdnym oraz terenach niedopuszczających lokalizacji budynków: w postaci stacji transformatorowych, linii napowietrznych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na terenach dopuszczających lokalizację budynków: w postaci stacji transformatorowych oraz linii doziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci energetycznej kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem i uzbrojeniem terenu;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę gazowej sieci dystrybucyjnej w postaci napowietrznej i doziemnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
 - b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
 - c) zakaz realizacji napowietrznych sieci przesyłu ciepła,
 - d) rodzaje paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 10) w zakresie **telekomunikacji**:

- a) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych magistralnych i przesyłowych w postaci:
 - doziemnej,
 - napowietrznej wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącej podbudowy słupowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i budowę sieci telekomunikacyjnych dystrybucyjnych i abonenckich w postaci:
 - doziemnej,
 - napowietrznej;
- 11) w zakresie **melioracji** dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie **gospodarki odpadami**
- a) należy postępować zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego,
 - b) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów.

Rozdział 2. **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

§12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od MN.1 do MN.33 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleni urządzonej – przez co rozumie się zieleni w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleni przydomowej;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalne układy zabudowy:
 - wolnostojąca,
 - bliźniacza,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,4;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:
 - a) dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący,
 - b) na terenach oznaczonych położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 6) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarczych bądź garaży na granicy sąsiadujących ze sobą działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych;
- 7) dla terenów MN.31 i MN.32 obowiązują ograniczenia, o których mowa w § 8 pkt 4;

§13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od MNU.1 do MNU.2 – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe w których w każdym dopuszcza się wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych, zespół 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego i 1 budynku usługowego, gdzie dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej lub drobnej aktywności gospodarczej,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
 - dla terenu MNU.1: 55%,
 - dla terenu MNU.2: 35%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż:
 - dla terenu MNU.1: 0,4,
 - dla terenu MNU.2: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych;
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - dla terenu MNU.1 należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:
 - a) dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
 - b) dla terenu MNU.1 należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 6) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§14.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od MWUn.1 do MWUn.2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej niskiej intensywności ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa – przez co rozumie się wolnostojące wielorodzinne budynki mieszkalne, w których wydzielone są nie mniej niż 3 lokale mieszkalne oraz lokale usługowe lub samodzielne budynki usługowe, przeznaczone do prowadzenia drobnej aktywności gospodarczej lub działalności usługowej z zakresu wskazanego poniżej oraz podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
 - gastronomia,
 - działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń oraz działalność w zakresie informatyki,
 - poczta i telekomunikacja,
 - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
 - gabinety weterynaryjne,
 - rekreacja i sport,
 - kultura,
 - obsługa turystyki i hotelarstwo,
 - usługi ochrony zdrowia – rozumiane jako prowadzenie działalności takiej jak: przychodnie i gabinety lekarskie, stomatologiczne, usługi opieki pielęgniarskiej i położniczej,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń urządzona - przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
 - dla terenu MWUn.1: 45%,
 - dla terenu MWUn.2: 25%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,8;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 15,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,

- dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- dla terenu MWUn.2 należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f,
- c) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 4) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;
- 5) dopuszcza się jedynie działalność nieuciążliwą dla otoczenia.

§15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **RM.1** do **RM.16** – **tereny zabudowy zagrodowej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) usługi agroturystyki – przez co rozumie się lokale przeznaczone do prowadzenia działalności turystycznej i gastronomicznej wydzielone w zabudowie zagrodowej zlokalizowanej na gruntach niewymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, przy czym powierzchnia całkowita tych lokali nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych na działce gruntu,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów a także zieleń przydomową;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny układ zabudowy: wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 40%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,35,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,35;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że dla budynku zawierającego lokal mieszkalny wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - na terenach, położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f,
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:
 - a) dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
 - b) na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;

- 5) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji;

§16.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RU.1 – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich** ustala się:

- 1) kategorii przeznaczenia terenów:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa przeznaczona do obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń, która w myśl przepisów odrębnych nie stanowi przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne, w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny układ zabudowy: wolnostojąca,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 9,0 m,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 15,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f,
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:
 - a) dach dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
 - b) na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f,
- 5) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji.

§17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od U.1 do U.2 – tereny zabudowy usługowej ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - handel detaliczny, rozumiany jako sprzedaż w sklepach lub sprzedaż zdalna,
 - gastronomia,
 - działalność biurowa, taka jak: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość i kontrola ksiąg, doradztwo, badania rynku i opinii publicznej, działalność pracowni projektowych i artystycznych, działalność w dziedzinie reklamy i druku, pozyskiwanie personelu i rekrutacji pracowników, usługi fotograficzne, działalność agencji usług sekretarskich i biur tłumaczeń, działalność w zakresie informatyki a także inne podobne, nie wymienione w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu,
 - poczta i telekomunikacja,
 - pozamedyczne usługi ochrony zdrowia, takie jak: gabinety odnowy biologicznej, gabinety spa, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie,
 - gabinety weterynaryjne,
 - rekreacja i sport,
 - kultura,
 - obsługa turystyki i hotelarstwo,
 - rozrywka,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 20%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,7;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: drewno, gont drewniany, dachówka ceramiczna, cementowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy, szarości i czerń, naturalny kolor drewna
 - b) elewacji budynków – nie ustala się.

§18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **UP.1** do **UP.3** – **tereny usług publicznych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenu:
 - a) usługi publiczne przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - działalność publiczna w zakresie administracji, usług oświaty oraz usług opieki społecznej,
 - poczta i telekomunikacja,
 - kultura,
 - usługi wystawiennicze i konferencyjne,
 - b) usługi interwencyjne – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na działalność służącą ochronie bezpieczeństwa publicznego, ochronie zdrowia i mienia takie jak: komendy straży pożarnej, stacje ratownictwa medycznego, komisariaty policji,
 - c) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,6;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - b) geometria dachów:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połąci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie:
 - a) dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
 - b) na terenach położonych w zasięgu historycznego układu ruralistycznego wsi należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;
- 5) kolorystyka:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji.

§19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UKR.1 – teren usług kultu religijnego** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) usługi kultu religijnego – przez co rozumie się budynki i lokale przeznaczone na cele sakralne, związane z nauczaniem i praktykowaniem religii a także przeznaczone na cele mieszkaniowe i działalność charytatywną oraz społeczną,
 - b) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 30%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,50;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - dla budynku kościoła: 50,0 m,
 - dla pozostałych budynków: 9,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 30,0 m,
 - c) dopuszcza się dowolną geometrię dachów dla budynków o funkcji sakralnej,
 - d) geometria dachów dla budynków o funkcjach innych niż sakralne:
 - e) - dachy typu 35°-45°,
 - f) - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połaci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - g) - należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f;
- 4) pokrycie dachów budynków o dachach innych niż płaskie: dachówka ceramiczna, betonowa lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
- 5) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - b) elewacji budynków – nie ustala się.

§20.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **US.1 do US.2 – tereny usług sportu i rekreacji** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) usługi sportu i rekreacji przez co rozumie się terenowe urządzenia sportowe takie jak: urządzone boiska, bieżnie, korty tenisowe, i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, a także budynki przeznaczone na działalność z zakresu wskazanego poniżej oraz innego podobnego, niewymienionego w pozostałych kategoriach przeznaczenia terenu:
 - rekreacja i sport,
 - gastronomia,

- obsługa turystyki i hotelarstwo,
- b) świetlice wiejskie,
- c) budynki gospodarcze,
- d) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,4,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 0,25;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m, z zastrzeżeniem, że wysokość ta nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych
 - b) geometria dachów dla terenu US.1:
 - dachy typu 35°-45°,
 - dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych oraz naczółków o nachyleniu połąci innym, niż wymienione w tiret pierwsze,
 - należy uwzględnić ustalenia § 6 pkt 6 lit. e i f,
 - c) geometria dachów dla terenu US.2: dowolna;
- 4) kolorystykę:
 - a) dachów innych niż płaskie:
 - dla terenu US.1 – ciemne czerwienie, kolor ceglasty, matowy,
 - dla terenu US.2 – nie ustala się
 - b) elewacji budynków – nie ustala się:
 - dla terenu US.1 – dowolna, z wyjątkiem koloru czarnego, który może stanowić do 30% powierzchni elewacji,
 - dla terenu US.2 – nie ustala się

§21.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ITe.1 do ITe.2** – **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami pomocniczymi,
 - b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców i ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej: 0,1%,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,001,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż: 1,0;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli: 12,0 m,
 - b) geometria dachów dowolna;
- 4) pokrycie dachów budynków dowolne.

§22.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1** do **R.29** – **teren użytków rolnych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) użytki rolne,
 - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) niewydzielone drogi transportu rolnego,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - e) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,
 - d) maksymalna wysokość budowli: 15,0 m.

§23.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **RE.1** do **RE.29** – **teren ekstensywnych użytków rolnych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) łąki,
 - b) pastwiska,
 - c) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - d) niewydzielone drogi transportu rolnego,
 - e) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - f) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
 - d) maksymalna wysokość budowli: 10,0 m.

§24.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC.1** – **teren cmentarzy** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) cmentarze,
 - b) kolumbaria,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i rowerowe, zespoły parkingowe, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) zieleń urządzona - przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci, trawników, zieleńców, ogrodów;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 70%,
 - c) maksymalna wysokość budowli: 5,0 m,

§25.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZI.1 – teren zieleni izolacyjnej** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń wysoką w układzie skończonej kompozycji w postaci szpalerów drzew lub wysokich krzewów,
 - b) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością wysoką,
 - c) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy dla budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 80%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

§26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZL.1** do **ZL.4** – **tereny lasów** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: lasy;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 95%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 10,0 m.

§27.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.19** – **tereny wód śródlądowych** ustala się:

- 1) kategorie przeznaczenia terenów:
 - a) wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna niewymagająca zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) przepusty i dojazdy do nieruchomości,
 - d) niewydzielone drogi transportu rolnego,
 - e) zieleń nieurządzona – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu: 90%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli: 5,0 m.

Rozdział 3.
USTALENIA KOŃCOWE

§28.

Ustala się następujące stawki procentowe, na podstawie których nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, MNU, MWUn, RM, RU, U**;
- 2) 0,01% dla pozostałych terenów.

§29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Niechlów.

§30.

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

Przewodniczący Rady Gminy Niechlów