

**Uchwała Nr XV/92/16  
Rady Gminy Wąwolnica  
z dnia 17 marca 2016r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 z późn. zm.) art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXVII/153/13 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, w związku z Uchwałą Nr XXXV/190/14 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 30 kwietnia 2014 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/153/13 z dnia 30 lipca 2013 r., w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wąwolnica oraz w związku z Uchwałą Nr IX/46/15 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 27 sierpnia 2015 r., w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/153/13 z dnia 30 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica. Rada Gminy Wąwolnica uchwala co następuje:

**§ 1.**

1. Wprowadza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wąwolnica, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/249/02 Rady Gminy Wąwolnica z dnia 12 września 2002 r. roku (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 122, poz. 2646 z dnia 18 października 2002 r.), zwaną **Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Rogalów, Etap I**, w granicach oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000, zwaną dalej planem.
2. Plan zagospodarowania przestrzennego stanowią:
  - 1) ustalenia planu – będące treścią niniejszej uchwały;
  - 2) rysunek planu w skali 1:1 000 – będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu – stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.**

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
  - 1) ustaleń ogólnych dotyczących warunków i zasad regulacji zagospodarowania obszaru, określonych w:
    - a) § 5 – Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
    - b) § 6 – Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
    - c) § 7 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
    - d) § 8 – Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu,
    - e) § 9 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - f) § 10 – Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 2) ustaleń ogólnych dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej, określonych w:
    - a) § 11 – Zasady kształtowania i rozwoju układu komunikacyjnego,
    - b) § 12 – Zasady kształtowania i rozwoju infrastruktury sanitarnej,
    - c) § 13 – Zasady kształtowania i rozwoju sieci energetycznej i telekomunikacji;
  - 3) ustaleń szczegółowych dla terenów o różnym sposobie użytkowania, określonych w §14;
  - 4) ustaleń przejściowych i końcowych oraz dotyczących stawek procentowych służących naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określonych w §15-§19.
2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w granicach objętych uchwałą, oznaczone symbolami, którym przypisano określone przeznaczenie:
  - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług;
  - 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
  - 3) R – tereny rolnicze;

- 4) EE – infrastruktura techniczna - elektroenergetyka;
  - 5) KDG-W – droga główna-wojewódzka; rezerwa na poszerzenie drogi głównej-wojewódzkiej;
  - 6) KDD-G – droga dojazdowa gminna;
  - 7) KX – ciąg pieszcy.
3. Na terenach oznaczonych symbolami, obowiązuje inwestowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym; w poszczególnych terenach możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, przy zachowaniu warunków ustalonych w niniejszej planie.
4. Oznaczenia graficzne w rysunku planu zawierają:
- 1) oznaczenia ściśle obowiązujące:
    - a) granice opracowania planu,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
    - c) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - d) wewnętrzne podziały oznaczone linią ciągłą oraz przeznaczone do likwidacji,
    - e) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
  - 2) oznaczenia orientacyjne, których uściślenie jest dopuszczone w decyzjach administracyjnych, projektach budowlanych, obejmujące:
    - a) wewnętrzne podziały oznaczone linią przerywaną,
    - b) przebieg urządzeń sieciowych i lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) lokalizację orientacyjną projektowanej nowej zabudowy.

### § 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania w granicach objętych planem w sposób zapewniający:

- 1) ład przestrzenny;
- 2) ochronę środowiska oraz dziedzictwa kulturowego;
- 3) realizację potrzeb interesu publicznego;
- 4) racjonalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni;
- 5) podniesienie standardów życia ludności;
- 6) prawidłową obsługę komunikacyjną;
- 7) niezbędną infrastrukturę techniczną.

### § 4.

Ileokroć w dalszej części uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Wąwolnica;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **linii rozgraniczającej teren** – należy przez to rozumieć linię ciągłą stanowiącą granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania tzn. oddzielającą teren od terenów o innym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających ulicy, ciągu pieszego lub innych obiektów i terenów;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające usytuowanie zewnętrznej ściany realizowanych budynków;
- 7) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni biologicznie czynnej terenu do całkowitej powierzchni terenu;
- 9) **przepisach szczególnych (odrębnych)** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przypisane danemu terenowi kategorii form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii związane z funkcją terenu;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które stanowi

co najmniej 51% terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

#### **§ 5.**

##### **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

1. Obszar objęty planem położony jest:
  - 1) na terenie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego;
  - 2) w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 406 - Zbiornik Niecka lubelska (Lublin).
2. Zagospodarowanie terenu objętego planem podporządkowuje się wymogom:
  - 1) usytuowania w Kazimierskim Parku Krajobrazowym, na terenie którego obowiązują przepisy szczególne określone w Rozporządzeniu Nr 4 Wojewody Lubelskiego z dnia 23 marca 2005 r., w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 73, poz. 1525);
  - 2) ochrony ilościowej i jakościowej wód podziemnych kredowych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 406, Niecka lubelska (Lublin).
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej ustala się standard akustyczny odpowiednio jak dla przeznaczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Należy uwzględnić wymagania dotyczące ochrony stosunków wodnych przed zanieczyszczeniem.
6. Zakazuje się tworzenia i utrzymywania otwartych rowów ściekowych.
7. Obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu, zakazuje się prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac przeciwoślusiskowych.
8. Wyklucza się niwelacje terenu, które mogą spowodować spływy wód opadowych na działki sąsiednie.

#### **§ 6.**

##### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE**

1. Na obszarze planu występują tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych (oznaczone na rysunku planu), w obszarze których zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.
2. Z uwagi na brak występowania w palnie terenów górniczych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie ustala się ich granic i zasad zagospodarowania dla wymienionych terenów.

#### **§ 7.**

##### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH, ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1. Zgodnie z „Konwencją w sprawie ochrony światowego dziedzictwa kulturowego i naturalnego” (ICOMOS – Paryż 1972), oprócz obiektów zabytkowych, za dziedzictwo naturalne uznaje się wartościowe elementy przyrody, formacje i strefy geologiczne i fizjograficzne, a także miejsca wartościowe z punktu widzenia estetycznego lub naukowego.
2. Na całym obszarze planu obowiązuje wymóg zobowiązujący osoby, które w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych odkryły przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, odpowiedniego zabezpieczenia miejsca i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy.
3. Na wyznaczonym terenie zlokalizowane są stanowiska archeologiczne, zaewidencjonowane podczas badań AZP pod numerami: 76-77/85-9, 76-77/111-4 – ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz figurujące w gminnej ewidencji zabytków. Wszelkie prace ziemne prowadzone w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

#### **§ 8.**

##### **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO I KRAJOBRAZU**

1. W zagospodarowaniu działek objętych planem należy utrzymać rygory ustalone niniejszym planem: dotyczące przeznaczenia terenu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu; gabarytów i charakteru zabudowy.

2. Warunki dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, mają pierwszeństwo przed pozostałymi warunkami zabudowy i zagospodarowania.
3. Zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy zharmonizować skalą, formą, poprzez stosowanie form i materiałów charakterystycznych dla tego obszaru (kamień, drewno, tynk) z wykluczeniem stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu „siding” na elewacjach budynków.
4. Obowiązuje stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachowego w obrębie działki.
5. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie w obrębie terenów wskazanych jako przestrzenie publiczne w tym także przy poszczególnych szlakach i ścieżkach przeznaczonych dla ruchu pieszego i rowerowego.
6. Zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, nakaz stopniowego kablowania sieci w obrębie zwartej zabudowy.
7. Obowiązuje zakaz umieszczania przekazów reklamowych w formie banerów, billboardów, a także na stelażach wolnostojących, na ścianach budynków itp.; w terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się jedynie umieszczanie szyldów reklamowych informujących o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują dla każdego podmiotu zlokalizowanego w obrębie terenu, pow. szyldu do 2,0 m<sup>2</sup>,

## § 9.

### SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

1. W celu poprawy walorów użytkowych i jakości zagospodarowania wydzielanych działek istnieje możliwość łączenia, scalania i podziału gruntów na działki budowlane według schematu pokazanego na rysunku planu, z zachowaniem określonych poniżej wielkości przyjętych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - 1) minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) szerokość frontu nowowydzielanej działki - minimum 20,0 m.
2. Dopuszcza się podział wąskich działek na poszerzenie sąsiednich działek budowlanych.
3. Dopuszcza się łączenie wąskich działek w celu uzyskania działek budowlanych, z zachowaniem minimalnych wielkości określonych w ust. 1.

## § 10.

### WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Przestrzeń publiczną należy traktować w kategoriach społeczno – ekonomicznych, jako dobro wspólnie użytkowane celowo kształtowane przez człowieka - zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami - służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania oraz jako obszary polityki rozwoju zrównoważonego z poszanowaniem zasad dobrego sąsiedztwa rozumianego jako przeciwdziałanie oszczędzaniu przestrzeni publicznych i terenów otwartych przez urządzenia reklamowe, informacyjne, drogowe i techniczne.
2. Przestrzeń publiczną w obrębie planu to: tereny dróg (KDG-W i KDD-G) i ciąg pieszy (KX) w linach rozgraniczających wraz z zielenią towarzyszącą ciągom komunikacji
3. Nakaz stosowania jednolitych rozwiązań projektowych dla poszczególnych grup elementów, takich jak: elementy małej architektury, nawierzchnie i oświetlenie.
4. Należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych. Dla osób słabowidzących i niewidomych kolorystyka i faktura nawierzchni ciągów pieszych na stykach z miejscami niebezpiecznymi (ruch kołowy, niespodziewane utrudnienia) powinna zawierać „informację dotykową”.
5. Wskazane nasadzenia zieleni towarzyszącej komunikacji.
6. Obowiązuje ogólnie przyjęta zasada estetyki otoczenia oraz zapewnienia bezpieczeństwa.
7. Ogródzenia widoczne od strony ulic należy wykonywać, dostosowując rozwiązania materiałowe do charakteru zagospodarowania i architektury budynku, przy czym wyklucza się użycie prefabrykatów betonowych, preferując rozwiązania lekkie, ażurowe.
8. Obowiązuje zakaz umieszczania przekazów reklamowych w formie banerów, billboardów, a także na stelażach wolnostojących, na ścianach budynków itp.

## § 11.

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Wyznacza się „obszary tras komunikacyjnych” – obszar KD z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi: wojewódzką, gminne.
2. Ustala się następujące kategorie i klasy dróg:
  - 1) droga wojewódzka, klasy G oznaczona symbolem KDG – W;
  - 2) drogi gminne klasy D - oznaczona symbolem KDD – G.

3. Dostępność komunikacyjna do działek z drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG-W**, z dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD-G**.
4. Ustala się następujące odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej od drogi:
  - 1) wojewódzkiej – min. 30,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
  - 2) gminnej – min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
5. Drogi winny spełniać parametry techniczne dotyczące ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12.

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU INFRASTRUKTURY SANITARNEJ

1. **Zaopatrzenie w wodę.**
  - 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego, poprzez rozbudowę i realizację przyłączy.
  - 2) Wydajność hydrantów zainstalowanych na sieci wodociągowej powinna zapewnić wymaganą ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru.
2. **Odprowadzenie ścieków bytowych**, docelowo do zbiorczego systemu gminnej kanalizacji sanitarnej. Do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie nieczystości ciekłych do krytego zbiornika bezodpływowego, zlokalizowanego na własnej działce przy zachowaniu obowiązujących parametrów technicznych oraz obowiązku wywozu nieczystości do oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się **powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych** pod warunkiem nie odprowadzania ich na działkę sąsiada.
4. **Zaopatrzenie w ciepło** za pomocą indywidualnych źródeł ciepła, opartych o paliwa niskoemisyjne.
5. **Zaopatrzenie w gaz.**
  - 1) Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu, poprzez rozbudowę istniejącego systemu gazowniczego i realizację przyłączy.
  - 2) Utrzymuje się istniejące sieci gazowe istniejące w obszarze objętym opracowaniem oraz dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę sieci dla zapewnienia obsługi terenów zabudowy;
  - 3) Na obszarze opracowania zlokalizowana jest infrastruktura gazownicza średniego ciśnienia, dla której ustala się strefę kontrolowaną szer. 1,0 m od osi rury. W strefie tej obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 4) Ustala się możliwość dostępu do infrastruktury gazownicznej właściciela sieci w związku z przebudową, pracami włączeniowymi, awariami oraz przyłączeniem nowych odbiorców.
6. Sieci należy budować w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.
7. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
8. **Gospodarka odpadami**, na zasadach ustalonych na obszarze gminy:
  - 1) gromadzenie odpadów bytowych w pojemnikach okresowo wywożone na składowisko odpadów;
  - 2) należy uwzględnić obowiązek selektywnej zbiórki odpadów.

## § 13.

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA I ROZWOJU SIECI ENERGETYCZNEJ I TELEKOMUNIKACJI

1. Przyłączenie do sieci energetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wolnostojące złącza kablowe służące do zaopatrzenia w energię należy lokalizować na własnej działce.
2. Zwiększone zapotrzebowanie na energię elektryczną zabezpieczone zostanie przez wymianę istniejących w stacjach transformatorów, modernizację (wymianę stacji transformatorowych na małogabarytowe o większej mocy jednostkowej) lub budowę nowych stacji transformatorowych; dopuszcza się budowę stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki przy ścianach stacji bez otworów drzwiowych i wentylacyjnych.
3. Lokalizacja budynków musi spełniać przepisy odrębne w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektroenergetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.
4. Nowoprojektowane linie elektroenergetyczne należy budować jako linie kablowe w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.
5. Obsługa telekomunikacyjna z sieci dostępnych dystrybutorów.
6. Potrzeby w zakresie łączności należy zaspakajać poprzez rozbudowę istniejącej sieci lub budowę nowych sieci z zastosowaniem technologii przewodowej, bezprzewodowej lub światłowodowej.
7. Sieci teletechniczne lokalizować należy w liniach regulacyjnych istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych poza jezdniami.
8. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci oraz sytuowania ich poza liniami rozgraniczającymi dróg

w zakresie niezbędnym do zaspokojenia potrzeb użytkowników przy spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

#### § 14.

#### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE – PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **1 KX** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy, do ruchu dopuszcza się pojazdy jednośladowe
  - 2) Zasady zagospodarowania:
    - a) ochrona drzewostanu stabilizującego głębocznice,
    - b) zakaz poszerzania istniejącej głębocznicy
    - c) zakaz umieszczania nośników reklamowych.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **2 R** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze, uprawy polowe i ogrodnicze
  - 2) Zasady zagospodarowania:
    - a) dla terenów, w granicach których na rysunku planu naniesiono stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz figurujące w gminnej ewidencji obowiązują zasady określone w §6, ust. 3,
    - b) utrzymanie stanu istniejącego,
    - c) zakaz zabudowy kubaturowej.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **3 RM, 4 RM, 5 RM** ustala się:
  - 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej.
  - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
    - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością wymiany na nową zabudowę,
    - b) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się remonty budynków i wymianę budynków na nowe oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy,
    - c) w zabudowie zagrodowej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie głębi działki z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
    - d) utrzymuje się podział własnościowy,
    - e) minimum 40% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,
    - f) minimalna intensywność zabudowy
      - dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m<sup>2</sup> – 0,05
      - dla działek o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> – 0,01
    - g) maksymalna intensywność zabudowy
      - dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m<sup>2</sup> – 0,3
      - dla działek o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> – 0,2
    - h) obornik należy składować na szczelnych płytach, gnojowicę i gnojówkę w szczelnych zbiornikach,
    - i) budowę ogrodzenia od strony dróg publicznych, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - j) należy zapewnić 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny, w granicach działki.
  - 3) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
    - b) wysokość do 9,0 m, max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
    - c) posadowienie parteru do 0,5 m powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,
    - d) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,
    - e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
    - f) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
    - a) budynki jednokondygnacyjne,
    - b) budynki o parametrach dostosowanych do pełnionych przez nie funkcji,
    - c) dachy dostosowane do formy budynku,

- d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską.
  - e) zakaz stosowania sidingu na elewacjach
4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **6 RM, 7 RM** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej
  - 2) Zasady zagospodarowania:
    - a) dla terenów, w granicach których na rysunku planu naniesiono stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz figurujące w gminnej ewidencji obowiązują zasady określone w §6, ust. 3,
    - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością wymiany na nową zabudowę,
    - c) w istniejącej zabudowie zagrodowej dopuszcza się remonty budynków i wymianę budynków na nowe oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy,
    - d) w zabudowie zagrodowej istniejącej i nowoprojektowanej należy lokalizować budynki gospodarcze i inwentarskie głębi działki z zachowaniem tradycyjnego podwórza gospodarczego,
    - e) dopuszcza się podział działek z zachowaniem określonych poniżej wielkości przyjętych dla zabudowy zagrodowej:
      - minimalna wielkość nowowydzielanej działki budowlanej wynosi 2000 m<sup>2</sup>,
      - szerokość frontu nowowydzielanej działki - minimum 25,0 m.
    - f) minimum 40% powierzchni działki powinien stanowić teren biologicznie czynny,
    - g) minimalna intensywność zabudowy
      - dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m<sup>2</sup> – 0,05
      - dla działek o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> – 0,01
    - h) maksymalna intensywność zabudowy
      - dla działek o powierzchni od 2000 – 5000 m<sup>2</sup> – 0,3
      - dla działek o powierzchni powyżej 5000 m<sup>2</sup> – 0,2
    - i) obornik należy składować na szczelnych płytach, gnojowicę i gnojówkę w szczelnych zbiornikach,
    - j) budowę ogrodzenia od strony dróg publicznych, należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi; ogrodzenie powinno być lekkie, ażurowe wykonane z materiałów przyjaznych dla środowiska; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - k) należy zapewnić 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny, w granicach działki,
    - l) obejmuje się ochroną istniejącą cenną zieleni wysoką.
  - 3) Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
    - a) dla nowoprojektowanych budynków, skala zabudowy i jej charakter winny być dostosowane do tradycji miejsca i krajobrazu,
    - b) wysokość do 9,0 m, max. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
    - c) posadowienie parteru do 0,5 m powyżej poziomu terenu w najwyższym punkcie w obrysie budynku,
    - d) dachy dwu- lub wielospadowe o połaciach symetrycznych i kącie nachylenia 30° – 45°,
    - e) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych tynk, kamień, drewno, dachówka, gont, wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
    - f) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
  - 4) Zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:
    - a) budynki jednokondygnacyjne,
    - b) budynki o parametrach dostosowanych do pełnionych przez nie funkcji,
    - c) dachy dostosowane do formy budynku,
    - d) preferuje się stosowanie rodzimych, naturalnych materiałów wykończeniowych – tynk, kamień, drewno, dachówka, gont lub wiór osinowy; dopuszcza się pokrycie dachowe w formie dachówki ceramicznej, betonowej lub bitumicznej oraz blachą płaską,
    - e) zakaz stosowania sidingu na elewacjach.
5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu **8 MN, 9 MN** ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług.
  - 2) Zasady zagospodarowania:
    - a) dla terenów, w granicach których na rysunku planu naniesiono stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz figurujące w gminnej ewidencji obowiązują zasady