

Uchwała Nr 204/17
Rady Gminy Władysławów
z dnia 28 września 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów dla terenów położonych w obrębach: Skarbki, Tarnowski Młyn, Russocice, Mariantów, Międzylesie i Kuny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) w związku z uchwałą Nr 229/14 Rady Gminy Władysławów z dnia 14 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów dla terenów położonych w obrębach: Skarbki, Tarnowski Młyn, Russocice, Mariantów, Międzylesie i Kuny stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów, przyjętego uchwałą Nr 86/15 Rady Gminy Władysławów z dnia 17 listopada 2015 r., **Rada Gminy Władysławów uchwała, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Władysławów dla terenów położonych w obrębach: Skarbki, Tarnowski Młyn, Russocice, Mariantów, Międzylesie i Kuny, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, składającego się z siedmiu arkuszy, oznaczonych kolejno numerami od 1 do 7, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego **załącznik Nr 2** do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§2. 1. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

2. Obszar objęty planem obejmuje:

- 1) części działek nr 364/1 i 364/2 w obrębie Skarbki - **arkusz 1**;
- 2) część działki nr 28/1 w obrębie Tarnowski Młyn - **arkusz 2**;
- 3) część działki nr 392 w obrębie Mariantów - **arkusz 3**;
- 4) części działek 127/3, 127/5, 127/9, 156/7, 156/9, 156/3, 127/1, 155 i 156/5 w obrębie Mariantów - **arkusz 4**;
- 5) części działek nr 21 i 28/1 w obrębie Międzylesie - **arkusz 5**;
- 6) części działek nr 569/3, 570/2, 571/5, 571/6, 572/2, 573/5, 573/8 w obrębie Kuny - **arkusz 6**;
- 7) części działek nr 702/1, 702/2, 702/3 w obrębie Russocice - **arkusz 7**.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Władysławów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego, obejmujący obszar określony w § 2 uchwały, oznaczony na rysunku planu;

- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu sporządzoną na mapie w skali 1:1000, stanowiącą załącznik Nr 1 do uchwały;
- 6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 9) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym kolejno:
 - a) liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym w obszarze,
 - b) litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 11) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggi, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) części podziemnych budynków,
 - d) stacji transformatorowych i innych urządzeń elektroenergetycznych;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów dachorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 16) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m²;
- 17) **uciążliwościach** – 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;
- 18) **obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej** – należy przez to rozumieć urządzenia placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia sportowe;
- 19) **garażu lub budynku gospodarczym zintegrowanym z budynkiem mieszkalnym** - należy przez to rozumieć garaż lub budynek gospodarczy stanowiące część budynku mieszkalnego lub bezpośrednio do niego przylegające częścią długości swojej ściany;
- 20) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamy informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością na której jest umieszczona;
- 21) **informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika informacji wizualnej informację o przedsiębiorstwach,

towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia na nieruchomości, na której jest umieszczona;

- 22) **nośniku reklamy lub nośniku informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy lub informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych, elementem gminnego systemu informacji lub pojazdem samobieżnym; do nośników reklamy lub informacji wizualnej zalicza się w szczególności:
- a) billboard, banner, tablicę, gablotę, słup ogłoszeniowy, maszt, neon, reklamę remontowo-budowlaną, szyld,
 - b) grafikę naniesioną bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowaną lub naklejaną grafikę na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach;
- 23) **ekspozycji dynamicznej** – należy przez to rozumieć ekspozycję trwającą krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§4. 1. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny sportu, turystyki, rekreacji, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **UST/ML**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, oznaczone symbolem **PU**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 6) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

3. Dla terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 2, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub przeznaczeniem dopuszczalnym.

5. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze i garaże.

§6. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych** – nie ustala się wymogów.

§7. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych: dojazdowych, oznaczone symbolem KDD;
- 2) dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach wymienionych w §5 ust. 1 w ramach przeznaczenia podstawowego i przeznaczenia dopuszczalnego i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustalona w planie wysokość zabudowy dotyczy wysokości budynków; nie ogranicza się wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami i nośnikami reklam i informacji wizualnej;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych w stosunku do jezdni dróg publicznych, w tym jezdni autostrady A2, zgodnie z zakazami i odstępstwami od zakazów określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) możliwość dokonywania podziałów nieruchomości z zachowaniem parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z liniami rozgraniczającymi wyznaczonymi w planie; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych oraz ogrodzeń działek lub terenów lokalizowanych od strony dróg:
 - a) wymóg by przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów zapewniały spójność architektoniczną całości budynków i zespołowi budynków w granicach działki budowlanej,
 - b) zakaz stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych, w tym typu siding, elementów winylowych,
 - c) kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się kolor grafitowy; wymogi kolorystyki nie dotyczą dachów płaskich,
 - d) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - e) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 1,6 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału; powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia.

§9. W zakresie **zasad rozmieszczania nośników reklamy i informacji wizualnej**, zwanych dalej łącznie nośnikami, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nośników na terenie 3PU;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników w pasach drogowych ulic, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych; zasady lokalizacji nośników na terenie dróg publicznych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 3) zakaz stosowania nośników o ekspozycji dynamicznej;
- 4) zakaz umieszczania nośników reklamy:
 - a) na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP,
 - b) na terenach dróg dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD,
 - c) na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem KDW;
- 5) wielkość powierzchni nośników nie większą niż:
 - a) na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oznaczonych symbolami 1PU, 2PU – 18,0 m²,
 - b) na pozostałych terenach, na których nie zakazano umieszczania nośników reklam - 2,0 m²;
- 6) wysokość nośników nie wyższą niż ustalona dla terenu wysokość zabudowy.

§10. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) ograniczenia w możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć lokalizowanych na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU),
 - d) obiektów i usług, których funkcjonowanie może być źródłem uciążliwości przekraczających wartości dopuszczalne zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, wykraczających poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zwłaszcza w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleb i wód,
 - e) instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;
- 3) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §17 pkt 6;
- 4) **ochronę środowiska gruntowo-wodnego** poprzez:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - b) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §17 pkt 4;
- 5) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zakaz niwelacji terenu, która powoduje zmianę ukształtowania terenu o więcej niż 1,5 m w stosunku do rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych,
 - b) zakaz prowadzenia eksploatacji kopalni w obszarze;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 151 Turek-Konin-Koło poprzez odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §17 pkt 3;
- 7) **ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych** w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, tj. w całym obszarze objętym planem, poprzez respektowanie wymogów zawartych w akcie go ustanawiającym (uchwała Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 29 stycznia 1986 r., zmieniona rozporządzeniem nr 14 Wojewody Konińskiego z dnia 23 lipca 1998 r.):
 - a) zakaz budowy nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów, które mogą powodować zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby lub być źródłem ponadnormatywnego hałasu, i odrażających woni,
 - b) obowiązek wyposażenia wszystkich zakładów i obiektów w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniu środowiska,
 - c) ograniczenie lokalizacji obiektów o charakterze turystycznym i rekreacyjnym do terenów niezalesionych,
 - d) wygląd budynków oraz urządzeń technicznych i komunikacyjnych musi pozostawać w harmonii z otaczającym krajobrazem,
 - e) prowadzenie wzmożonego nadzoru w zakresie ładunku przestrzennego oraz dyscypliny budowlanej,
 - f) zakaz lokalizowania przemysłowych ferm zwierząt – bezściółkowych i produkujących gnojowicę;
- 8) **ochronę przed hałasem**, poprzez:
 - a) wskazanie rodzaju terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) przy lokalizacji nowych oraz rozbudowie istniejących obiektów związanych z prowadzoną działalnością ustala się obowiązek ograniczenia uciążliwości poprzez:
 - stosowanie urządzeń o niskim poziomie emisji hałasu,
 - usytuowanie na działce budowlanej urządzeń uciążliwych akustycznie w miejscu ograniczającym rozprzestrzenianie się hałasu na tereny sąsiednie,

– zastosowanie rozwiązań technicznych na etapie projektowania i realizacji inwestycji, w tym: stosowanie elementów amortyzujących drgania, zastosowanie przegród izolujących;

- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej realizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z warunkami §17 ust. 9 lit. b.

§11. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne – wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) wymogów w zakresie zasad ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze planu.

2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ustala się:

- 1) prowadzenie robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, jako objętym ustaleniami ochrony w planie miejscowym, musi być prowadzone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) w obrębie zadania inwestycyjnego, powodującego zmianę charakteru dotychczasowej działalności na terenie o powierzchni przekraczającej 500 m², obowiązek przeprowadzenia przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę:
 - a) rozpoznawczych badań powierzchniowo-sondażowych,
 - b) ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
 - c) badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
 - d) stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowania terenu.

3. Warunki prowadzenia prac archeologicznych regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) możliwość przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów z zachowaniem ich funkcji oraz cech w zakresie wysokości, formy dachów i ich geometrii;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków wykraczających przed wyznaczoną linię zabudowy, przy czym rozbudowa nie może wykraczać przed linię wyznaczoną przez elewację frontową budynku;
- 6) ograniczenia wynikające z wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11.

§13. 1. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) ochronę terenów i obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §11;
- 2) ochronę terenów i obiektów objętych formami ochrony przyrody, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 pkt 7.

2. Wymogów dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§14. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**, ustala się:

- 1) obszar nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§15. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie ustala się.

§16. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji zewnętrznej poprzez istniejące i projektowane drogi zlokalizowane poza obszarem planu, w tym z dróg serwisowych, zlokalizowanych w pasie drogowym autostrady A2; zakaz tworzenia bezpośrednich włączyń z autostradą A2;
- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**, oraz tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**.

2. Ustala się warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić **miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów**, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, w następującej liczbie:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 1 stanowisko postojowe lub garaż na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 stanowisko postojowe lub garaż na 1 budynek;
- 3) dla klientów:
 - a) usług handlowych, biurowych i administracyjnych – 1 stanowisko postojowe na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
 - b) usług gastronomicznych – 1 stanowisko postojowe na 8 miejsc konsumpcyjnych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal;
- 4) dla pracowników obiektów usługowych, zakładów produkcyjno-usługowych – 1 stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych na zmianie, niezależnie od miejsc postojowych przewidzianych dla klientów;
- 5) na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 miejsce dla rowerów;
- 6) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub zamkniętych garaży, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 7) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§17. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** plan ustala:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w media infrastruktury technicznej poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe systemy uzbrojenia,
 - b) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
 - c) lokalizację urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z wyjątkiem przyłączy do budynków, w liniach rozgraniczających dróg, przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej:
 - w granicach terenów rolniczych (R) pod warunkiem jej realizacji w sposób nie powodujący wyłączenia gruntu z produkcji rolniczej,

- w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) kanalizacji sanitarnej i deszczowej w miejscu uzasadnionym warunkami technicznymi oraz terenowymi budowy sieci w sposób nie powodujący istotnego ograniczenia w możliwościach zagospodarowania działek;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody jako rozwiązanie tymczasowe w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej,
 - d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjnym i grawitacyjno-ciśnieniowym,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczanie w oczyszczalni ścieków,
 - do indywidualnych czyszczalni ścieków,
 - do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej,
 - c) dla działek nie objętych zasięgiem sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej wybudowania, dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - d) obowiązuje wyposażenie indywidualnej oczyszczalni ścieków w stałe i dostępne miejsca poboru próbek ścieków nieoczyszczonych dopływających do instalacji oraz odprowadzanych z niej do ziemi bezpośrednio po oczyszczeniu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów przydrożnych,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej dla działek budowlanych posiadających możliwość przyłączenia do sieci; dla pozostałych działek budowlanych obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi na teren nieutwardzony działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
 - d) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (PU) ustala się obowiązek retencjonowania wód, dla zahamowania dynamicznego spływu wód z nawierzchni szczelnych,
 - e) obowiązują warunki wprowadzania wód opadowych i roztopowych do wód lub do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu warunków wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) możliwość rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznej,
 - b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z urządzeń wytwarzających energię elektryczną z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii lub z urządzeń kogeneracyjnych,
 - c) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii lub z urządzeń kogeneracyjnych oraz w źródłach mobilnych; moc urządzeń nie może przekraczać 100 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, tj. biopaliw, biomasy, gazu, węgla o niskiej zawartości siarki i popiołu, oleju opałowego; należy przewidzieć pokrycie części zapotrzebowania na ciepło z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub zbiorników indywidualnych lub butli;

- 8) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych** – możliwość budowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
 - a) możliwość budowy obiektów i urządzeń bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. na terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) ustala się możliwość lokalizacji wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) w zakresie **gospodarki odpadami**:
 - a) urządzone na terenie działki budowlanej miejsca do segregacji i gromadzenia odpadów muszą posiadać nawierzchnię uniemożliwiającą przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

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

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania gruntów, będących gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w planie;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym terenu.

§19. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obiekty o wysokości 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;
- 2) ustala się obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§20. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§21. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych symbolem **MNU**, plan ustala przeznaczenie:

- 1) **podstawowe**:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) **dopuszczalne**:
 - a) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacji codziennej,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej, pod warunkiem uwzględnienia wymogów przepisów odrębnych oraz ograniczeń zawartych w §17 pkt 9 lit. b.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące na działce;
- 2) funkcje usługowe mogą być realizowane:
 - a) jako zintegrowane z funkcją mieszkaniową w jednym budynku,

- b) jako część zespołu budynków,
- c) w odrębnym budynku usługowym;
- 3) forma zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe – wolnostojące lub zespoły budynków,
 - b) pozostałe budynki – wolnostojące lub zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,02 do 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne i usługowe – 10,0 m,
 - b) pozostałe budynki – 8,0 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynków lub zespołów budynków – nieprzekraczająca 70% szerokości działki budowlanej;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45°,
 - b) pozostałych budynków – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 10) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną; dla dachów płaskich kierunku kalenicy nie określa się;
- 11) kolorystyka budynków, materiały wykończeniowe oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 5;
- 12) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 13) na terenie 5MNU ustala się obowiązek urządzenia drogi wewnętrznej dla obsługi komunikacyjnej terenu 2UST/ML.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu; ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla terenów obowiązują ograniczenia związane z ochroną walorów krajobrazowych i przyrodniczych w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami §10 pkt 7.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub zgodny z kątem jakie tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających terenów komunikacji, zlokalizowanych częściowo poza granicami planu;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §16 ust 3.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §18.

8. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:**

- 1) dla terenu 2MNU – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§22. 1. Dla terenów sportu, turystyki, rekreacji, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolem UST/ML, plan ustala przeznaczenie:

- 1) **podstawowe:**
 - a) obiekty sportowe, turystyczne, rekreacyjne,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej;
- 2) **dopuszczalne:**
 - a) obiekty usług z zakresu hotelarstwa i zakwaterowania turystycznego, gastronomii,
 - b) obiekty usług handlu artykułami spożywczymi i przemysłowymi, o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 200,0 m²,
 - c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana wyłącznie jako towarzysząca obiektom usługowym, w samodzielnych budynkach mieszkalnych lub pomieszczeniach mieszkalnych w budynkach usługowych,
 - d) tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury i urządzeniami rekreacji codziennej,
 - e) zbiorniki wodne.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,10;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,2;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków lub zespołów budynków – nieprzekraczająca 70% szerokości działki;
- 7) dachy – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45°;
- 8) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) kolorystyka budynków, materiały wykończeniowe oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 5;
- 10) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 9;
- 11) na terenie 1UST/ML ustala się obowiązek urządzenia drogi wewnętrznej dla obsługi komunikacyjnej terenu 5MNU i terenu 2UST/ML.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:**

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) dla terenów obowiązują ograniczenia związane z ochroną walorów krajobrazowych i przyrodniczych w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami §10 pkt 7.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek – 2000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 40,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub zgodny z kątem jakie tworzą z pasem drogowym istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) terenu 1UST/ML z terenu drogi dojazdowej 4KDD,
 - b) terenu 2UST/ML z terenu drogi dojazdowej 4KDD poprzez tereny 5MNU i 1UST/ML;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §16 ust 3.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §18.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§23. 1. Dla **terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług**, oznaczonych symbolem **PU** plan ustala przeznaczenie:

- 1) **podstawowe:**
 - a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,
 - b) zabudowa usługowa o funkcji nie podlegającej ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) **dopuszczalne** – tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury.

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

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy związanej z obsługą wjazdu i wejścia na teren zakładu, o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40,0 m², wykraczającej przed wyznaczoną linię zabudowy na działce; wysokość takich budynków nie może przekraczać 7,0 m;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,02 do 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1-2PU – 20%,
 - b) dla terenu 3PU – 30%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynki produkcyjne, składowe, magazynowe, usługowe – 14,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe – 7,0 m;
- 7) - ;
- 8) dachy – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej lub równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną; dla dachów płaskich kierunku kalenicy nie określa się;
- 10) kolorystyka budynków, materiały wykończeniowe – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 5;
- 11) ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg – ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,20 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału; powierzchnia prześwitów nie mniejsza niż 50% powierzchni ogrodzenia;
- 12) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 9.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów

górnictwych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla terenów obowiązują ograniczenia związane z ochroną walorów krajobrazowych i przyrodniczych w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami §10 pkt 7;
- 3) dla terenu 3PU zlokalizowanego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia §11.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) dla terenów 1-2PU – 1500,0 m²,
 - b) dla terenu 3 PU – 3000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub zgodny z kątem, jakie tworzą z pasem drogowym istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 3PU – z dróg serwisowych autostrady A2, zlokalizowanych poza granicami planu; warunki korzystania z dróg, ich budowy lub przebudowy spowodowanych inwestycją niedrogową zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) terenów 1-2PU – z przylegających terenów komunikacji;
- 2) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów i rowerów, zgodnie z ustaleniami §16 ust 3.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §18.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§24. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, plan ustala przeznaczenie:

- 1) **podstawowe** – teren rolniczy;
- 2) **dopuszczalne:**
 - a) budynki mieszkalne i gospodarcze w zabudowie zagrodowej z zachowaniem wymogów ust. 2 pkt 2,
 - b) zabudowa służąca wyłącznie produkcji, obsłudze produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem wymogów ust. 2 pkt 2,
 - c) drogi stanowiące dojazd do gruntów rolnych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi do korzystania z nich obiektami i urządzeniami,
 - e) zbiorniki wodne.

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

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy zagrodowej, obiektów służących wyłącznie produkcji, obsłudze produkcji rolniczej lub przetwórstwu rolno-spożywczemu, przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 ha,
 - b) działka budowlana musi posiadać bezpośredni dostęp do drogi,
 - c) forma zabudowy – budynki wolnostojące,

- d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,30,
 - e) intensywność zabudowy – od 0,0 do 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - h) dachy – dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° lub płaskie,
 - i) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy lub prostopadły do granicy frontowej działki budowlanej;
- 3) kolorystyka budynków, materiały wykończeniowe oraz ogrodzenia działek lub terenów lokalizowane od strony dróg – zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 5;
 - 4) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 9.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu; ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla terenów obowiązują ograniczenia związane z ochroną walorów krajobrazowych i przyrodniczych w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami §10 pkt 7.

4. Zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających terenów komunikacji.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §18.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§25. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem ZP, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **podstawowe** – tereny zieleni urządzonej;
- 2) **dopuszczalne:**
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury i urządzenia rekreacji codziennej o spójnej formie pod względem stylu i zastosowanych materiałów w obrębie terenu,
 - c) zbiorniki wodne,
 - d) parkingi.

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

- 1) obowiązek urządzenia terenu jako zielonego o charakterze parkowym;
- 2) zakaz realizacji budynków, wiat i zadaszeń;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 80%;
- 4) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 9.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu; ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów

podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie;
- 2) dla terenów obowiązują ograniczenia związane z ochroną walorów krajobrazowych i przyrodniczych w granicach Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – zgodnie z ustaleniami §10 pkt 7.

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

- 1) minimalna wielkość działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek – prostopadły do pasa drogowego lub zgodny z kątem, jakie tworzą z pasem drogowym istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów – ustala się obsługę komunikacyjną terenu z przylegających terenów komunikacji; nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc postojowych.

6. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §17.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §18.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§26. 1. Dla **terenów dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolem **KDD**, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **podstawowe** – droga publiczna;
- 2) **dopuszczalne** – nie ustala się.

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

- 1) powiązanie z układem drogowym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 9.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu; ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §17.

6. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami §18.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – stwierdza się, iż nie nastąpi

wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§27. 1. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolem **KDW**, ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) **podstawowe** – droga wewnętrzna;
- 2) **dopuszczalne** – nie ustala się.

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

- 1) powiązanie z układem drogowym poprzez drogi publiczne położone poza obszarem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) parametry techniczne dróg zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) lokalizację nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, stosownie do przepisów odrębnych;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną przylegających terenów i działek;
- 6) lokalizacja nośników reklamy oraz nośników informacji wizualnej – zgodnie z ustaleniami § 9.

3. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu; ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** – nie ustala się.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §17.

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** – zgodnie z ustaleniami §18.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Władysławów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Władysławów

