Elektronicznie podpisany przez:
Ryszard Stoparek
dnia 28 kwietnia 2021 r.

UCHWAŁA NR XXV/175/2021
RADY GMINY BOLESZKOWICE

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dla miejscowości Wysoka i Wyszyna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), Rada Gminy Boleszkowice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/212/2017 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dla miejscowości Wysoka i Wyszyna, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice dla miejscowości Wysoka i Wyszyna, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice przyjętego Uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 7 grudnia 2020 r.

2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni 70,77 ha, których granice oznaczono na rysunkach stanowiących załączniki do niniejszej uchwały:

1) obszar „A" obejmujący część miejscowości Wyszyna, położony w obrębie Wysoka, o powierzchni 36,15 ha;

2) obszar „B" obejmujący część miejscowości Wysoka, położony w obrębie Wysoka, o powierzchni 32,85 ha;

3) obszar „C" obejmujący kolonię miejscowości Wysoka, położony w obrębie Wysoka, o łącznej powierzchni 1,77 ha.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załączniki graficzne – rysunki planu w skali 1:2000:

a) załącznik Nr 1 – obszar „A",

b) załącznik Nr 2 – obszar „B",

c) załącznik Nr 3 – obszar „C";

2) załącznik Nr 4 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice dla obszarów objętych niniejszym planem;

3) załącznik Nr 5 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik Nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania;

5) załącznik Nr 7 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w rejonie miejscowości Wysoka i Wyszyna, na cele zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej, zieleni towarzyszącej oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 2. Ustala się następujące zasady konstrukcji planu:

1. Obszary objęte planem podzielone zostały, na tereny elementarne o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne planu, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu w granicach obszaru, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na terenach elementarnych poszczególnych obszarów;

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

a) przeznaczenie terenu,

b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,

c) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

d) zasady scalania i podziału terenu,

e) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

g) zasady obsługi komunikacyjnej,

h) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,

i) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych sformułowano ustalenia szczegółowe sporządzone w formie tabeli – „karty terenu" oznaczonej symbolem terenu i zawierającej jego powierzchnię, segregując treść ustaleń wg ustalonych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

4. W obrębie terenu elementarnego występować mogą szczególne ograniczenia i wymogi z tytułu:

1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – występowania obszarów przyrodniczych podlegających ochronie; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 8 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w „karcie terenu" właściwego terenu elementarnego, a obszary podlegające ochronie oznaczono na rysunku planu;

2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obszarów i obiektów chronionych; wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 9 niniejszej uchwały; informacje o ich występowaniu zawarto w „karcie terenu" właściwego terenu elementarnego, a obszary i obiekty podlegające ochronie oznaczono na rysunku planu;

3) położenia w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 134 Dębno (wszystkie obszary planu); wynikające z tego tytułu rygory ustalono w § 12 ust. 1 niniejszej uchwały; informacje o jego występowaniu zawarto w „karcie terenu" każdego terenu elementarnego;

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

1) załącznikami graficznymi planu są 3 rysunki w skali 1:2000;

2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;

3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;

4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

§ 3. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej, z dopuszczalnym max. 1,5-metrowym przekroczeniem lub wycofaniem kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 25% łącznej szerokości ściany; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, balkonów, daszków oraz okapów dachowych;

3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

a) parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych,

b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru;

do powierzchni zabudowy wlicza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, podcienie, ganki, werandy, wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, ogrodów zimowych,

c) w przypadku istniejącej wielkości powierzchni zabudowy jak maksymalna określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się zwiększenie o maksymalnie 20% powierzchni istniejącej,

d) w przypadku istniejącej powierzchni zabudowy o wielkości innej niż określona w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się jej zachowanie;

4) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;

5) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe – nie dotyczy dachów dobudowanych garaży, z możliwością wykorzystania jako taras;

6) dach płaski – dach o spadku do 12°;

7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;

8) kondygnacja – ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne

9) usługi nieuciążliwe – usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym wytwórcze i naprawcze usługi rzemieślnicze, których oddziaływanie w zakresie zanieczyszczeń, wibracji, hałasu, uciążliwości odorowej zamyka się w granicach własnej działki, nie wymagające składowania materiałów i wyrobów na otwartym terenie.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami, zgodnie z rysunkami planu.

1) tereny zabudowy:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – MW,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN,

c) zabudowa zagrodowa – RM,

d) zabudowa usług handlu – UH,

e) zabudowa usług kultu religijnego – UK,

f) zabudowa usług administracji – UA,

g) zabudowa usług innych – UI,

h) infrastruktura techniczna – IT;

2) tereny niezabudowane:

a) tereny rolnicze – RP,

b) teren zieleni parkowej – ZP,

c) tereny ogrodów działkowych – ZD,

d) tereny zieleni naturalnej – ZN;

3) tereny komunikacji:

a) droga publiczna klasy zbiorczej – KDZ,

b) droga publiczna klasy lokalnej – KDL,

c) droga wewnętrzna – KDW,

d) ciągi piesze – KP.

§ 5. Ustala się następujące podstawowe zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz kształtowania krajobrazu:

1) w przypadku utrzymania istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, innych niż określone w ustaleniach szczegółowych;

2) w przypadku utrzymania istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie podstawowej formy i parametrów budynków, tj. wysokości budynku oraz rodzaju i kąta nachylenia połaci dachu, innych niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;

3) w przypadku rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie charakterystycznej, podstawowej formy budynków mieszkalnych na działce, innej niż określone w ustaleniach ogólnych i szczegółowych;

4) na terenach działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy,

b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci 30÷40º,

c) dla budynków dobudowanych dopuszcza się dachy jednospadowe o kątach nachylenia połaci 25÷35º,

d) lokalizacja zabudowy w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego;

5) na terenach działek zabudowy zagrodowej, poza budynkiem mieszkalnym, którego cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy ustala się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych oraz inwentarskich, o parametrach i zasadzie lokalizacji:

a) wysokość zabudowy do 9,0 m do kalenicy,

b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci 20÷45º,

c) lokalizacja zabudowy w układzie prostopadłym lub równoległym do budynku mieszkalnego;

6) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych z wykorzystaniem jako taras;

7) dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;

8) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się towarzyszącą funkcję usług nieuciążliwych w wielkości zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie kolorystyki obiektów ustala się:

a) stosowanie kolorów w odcieniach: brązu, beżu, ecru oraz ceglastej czerwieni,

b) ograniczenie ilości kolorów na fasadach budynków do trzech, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły, cegły klinkierowej,

c) pokrycia dachów przestrzennych w kolorach naturalnej ceramiki – odcienie czerwieni i brązu;

10) przy zagospodarowaniu działek obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,

b) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznych, stanowiące przestrzenie ogólnodostępne:

1) teren zieleni parkowej - skwer 16 ZP w zakresie obszaru „B”;

2) tereny komunikacji: drogi publiczne klasy Z, L na obszarze planu.

2. Na terenie 16 ZP dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów obsługi imprez okolicznościowych i środowiskowych.

§ 7. Ustala się następujące zasady podziału i scalania terenu:

1) na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości;

2) dopuszcza się wydzielenie terenu w granicach terenu elementarnego;

3) zasady podziału na działki, w tym minimalną powierzchnię działki, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego; realizacja zabudowy na działkach mniejszych niż określona w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;

4) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego;

5) ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego lub lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

6) dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W celu ochrony przyległego do obszaru „B” oraz występującego w zakresie części tego obszaru siedliska od wód zależnego- naturalnego zbiornika wodnego ze zbiorowiskami roślinnymi ze związku Nympheion i Potamion obowiązuje:

1) zakaz przeprowadzania niekorzystnych zmian w tempie i obiegu wody lub w przypadku już istniejących zaburzeń przywrócenie właściwych warunków hydrologicznych;

2) bezwzględne uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej w przypadku istniejącej zabudowy;

3) ustalenie strefy ochronnej wokół zbiornika wodnego, objętej zakazem zabudowy;

4) ograniczenie negatywnego oddziaływania spływów powierzchniowych do zbiornika wodnego oraz ograniczanie budowy szczelnych powierzchni utwardzonych (asfalt, kostka brukowa) na rzecz przepuszczalnych (piasek, żwir, trawnik) na ciągach pieszych i komunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika;

5) objęcie szczególną ochroną otoczenia zbiornika wodnego, w tym zakaz niszczenia, odwadniania, zasypywania, zaśmiecania, osuszania terenu;

6) ochrona przed nadmierną eutrofizacją wód powodującą przyspieszone zarastanie jeziora;

7) ochrona przed celowym niszczeniem i erozją brzegów jeziora;

8) dopuszcza się zagospodarowanie otoczenia jako terenu zieleni z wyeksponowaniem krajobrazowym zbiornika i zieleni wysokiej.

2. W celu ochrony wartościowych zadrzewień nadwodnych, śródpolnych i przydrożnych, szczególnie zbudowanych z drzew z rodzaju dąb, lipa, buk, jesion, olcha i domieszki innych gatunków, obowiązuje:

1) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej, w tym grup zwartych zadrzewień i zakrzewień, zadrzewień śródpolnych, wartościowych drzew i alei (oraz ich uzupełnienie), szpalerów i zadrzewień przydrożnych, nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem, zgodnym z ustaleniami planu, z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych oraz zakaz likwidacji oczek wodnych;

2) w zagospodarowaniu terenów ustala zakaz nasadzeń obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew, krzewów i traw, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, rdestowca oraz gatunków trujących. W zagospodarowaniu należy stosować gatunki rodzime zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno - ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającego w ramach rozwiązań systemowych gminy.

4. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

5. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

§ 9. Ustala się następujące zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na obszarze objętym planem, w zakresie obszaru „B", występuje obiekt zabytkowy objęty wraz z terenem ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 561 - kościół pw. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus, dla którego obowiązuje:

- trwałe zachowanie obiektu: ukształtowania bryły – gabarytów i kształtu dachu, materiału budowlanego, pokrycia, stolarki, kompozycji elewacji i zewnętrznego detalu architektonicznego,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
- ochrona zasadniczego rozplanowania i zabytkowego wyposażenia wnętrza,
- utrzymanie otoczenia budynku zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, w tym nawierzchnie, ogrodzenia, bramy,
- prowadzenie działań rewaloryzacyjnych w oparciu o zachowany obiekt, historyczne relikty oraz materiały archiwalne;

2) na obszarze objętym planem w zakresie obszaru „B" występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) budynek mieszkalny na działce nr 162 oraz murowany budynek kuźni na działce nr 94, dla których obowiązuje:

- zachowanie ukształtowania bryły budynku – gabarytów i kształtu dachu, rodzaju materiału budowlanego, pokrycia, kompozycji elewacji, detalu architektonicznego, formy frontowej stolarki okiennej i drzwiowej,
- stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych przy wymianach zniszczonych elementów oraz ustalenie pierwotnej kolorystyki ścian zewnętrznych,
- współdziałanie z właściwym organem ds. ochrony zabytków w przypadku podjęcia prac mających wpływ na zewnętrzną formę obiektu,
- zawiadomienie właściwego organu ds. ochrony zabytków o konieczności rozbiórki obiektu (po uzyskaniu orzeczenia o jego złym stanie technicznym), z obowiązkiem sporządzenia jego inwentaryzacji budowlanej, w tym fotograficznej,

b) cmentarz przykościelny (nieczynny) na działce nr 147, dla którego obowiązuje:

- zachowanie historycznego układu kompozycyjnego zieleni: rozplanowania i jej składu gatunkowego, z ochroną starodrzewu oraz rewaloryzacja układu,
- uzupełnienie układu elementami architektury ogrodowej,

c) nieczynny cmentarz ewangelicki na części działki nr 119 – pole uprawne bez widocznych śladów cmentarza, dla którego obowiązuje zakaz zabudowy;

3) część obszaru objętego planem, w zakresie obszaru „B", znajduje się w granicach strefy ochrony ekspozycji kościoła, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i obiektów przesłaniających obiekt objęty ochroną;

4) część obszaru objętego planem, w zakresie obszaru „A", znajduje się w strefie „W.III" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, w której obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednią służbą ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,

- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z siecią dróg zewnętrznych zapewniają drogi klasy zbiorczej - drogi powiatowe: nr 2131Z, nr 2136Z.

2. Przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.

3. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym lokalizowane w garażu;

2) 1 miejsce do parkowania / 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym lokalizowane w garażu oraz min. 1 miejsce do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 1 budynek;

3) 2 miejsca do parkowania / 1 budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, w tym lokalizowane w garażu;

4) 1 miejsce do parkowania / 25 m^2 powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub/i usługowego;

5) 1 miejsce do parkowania / 50 m^2 powierzchni użytkowej usług rzemieślniczych;

6) w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) nie ustala się konieczności lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

§ 11. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia, istniejącą i projektowaną siecią wodociągową z ujęcia komunalnego w Wysokiej, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;

2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych;

3) na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;

4) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;

5) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

1) wyłącznie poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do istniejącej oczyszczalni komunalnej w Boleszkowicach poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się realizację urządzeń do pompowania/przepompowywania ścieków;

3) do czasu realizacji sieci kanalizacji komunalnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;

2) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;

4) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;

5) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów ulic, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, z terenów ciągów pieszo – jezdnych i pieszych oraz terenów o funkcjach usługowych poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych;

6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych oraz roztopowych nie wymagających oczyszczania i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia z istniejących i projektowanych na obszarze objętym planem stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania;

2) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV projektowaną elektroenergetyczną linią kablową 15 kV;

3) istniejące na obszarze opracowania napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV oraz stacje transformatorowe 15/0,4kV do zachowania, w przypadku kolizji z ustaleniami planu dopuszcza się ich przebudowę lub przeniesienie;

4) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pomp ciepła, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

5. Zaopatrzenie w gaz:

1) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

2) projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych w poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;

3) dla sieci gazowych obowiązuje strefa kontrolowana wg przepisów odrębnych;

4) do czasu realizacji sieci dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz przewodowy, energia elektryczna lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania innych paliw stałych; zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Telekomunikacja:

1) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

2) projektowane linie telekomunikacyjne należy wykonać jako linie kablowe;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i prowadzenie sieci łączności publicznej, wynikającą z przepisów odrębnych.

8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami ustalonym w Planie Gospodarki Odpadami dla gminy Boleszkowice;

2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania i wywóz transportem specjalistycznym.

9. Parametry sieci infrastruktury technicznej:

1) sieć wodociągowa Ø 50÷160 mm;

2) sieć kanalizacji sanitarnej Ø 50÷300 mm;

3) sieć kanalizacji deszczowej Ø 150÷300 mm;

4) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;

5) elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV;

6) sieci gazowe średniego ciśnienia;

7) telekomunikacyjne linie kablowe.

10. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji.

11. Istniejące na obszarze opracowania sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania; dopuszcza się przebudowę uwzględniającą inne średnice i nowe materiały.

12. Odcinki sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej kolidujące z ustaleniami planu wymagają przełożenia w sposób zgodny z zasadami planu.

13. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

14. Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej obiektów istniejących.

§ 12. Ustala się zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno, obowiązuje przestrzeganie wymogów wynikających z „Dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 134 Dębno", przyjętej przez Ministra Środowiska zawiadomieniem z dnia 30.09.2011 r., znak: DGiKGhg-4731-23/6870/44390/11/MJ lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

2. Obowiązuje ochrona istniejących rowów melioracyjnych, z zapewnieniem swobodnego dostępu dla potrzeb konserwacji.

3. Na obszarze objętym planem brak jest terenów lub obiektów podlegających ochronie jako tereny górnicze, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenów elementarnych w zakresie rysunku – załącznika Nr 1 (obszar „A"- miejscowość Wyszyna) obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia dla terenów o symbolach: 1 RM, 2 RM.

		1 RM - powierzchnia 2,13 ha **2 RM** - powierzchnia 3,18 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki 3000 m²;

4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	część terenu 2 RM (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

2. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3 RP, 3a RP.

		3 RP - powierzchnia 1,33 ha, **3a RP** - powierzchnia 0,40 ha,
1)	przeznaczenie terenu -	teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów, dopuszcza się utwardzone place składowe na produkty rolne, b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków-	część terenu 3 RP (patrz rysunek planu) położona w strefie „W III" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia wg § 9;
6)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 03 KDW;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

3. Ustalenia dla terenu o symbolu 4 RM.

		4 RM - powierzchnia 1,11 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 7,5 m do kalenicy, f) dach budynku mieszkalnego symetryczny typu kopertowego, o kącie nachylenia połaci min. 30°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;

7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

4. Ustalenia dla terenu o symbolu 5 MN.

	5 MN - powierzchnia 0,50 ha		
1)	przeznaczenie terenu:		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g) h)	zabudowa wolnostojąca, zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 5÷25% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,5, wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji- do 8,5 m do kalenicy, dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b)	zasada podziału na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 2000 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) b)	dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

5. Ustalenia dla terenów o symbolach: 6 RM, 7 RM

			6 RM - powierzchnia 1,50 ha **7 RM** - powierzchnia 3,91 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g) h)	zespół zabudowy wolnostojącej, obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,25, wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu -		minimalna powierzchnia działki 2500 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 05 KDW;

		b)	liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

6. Ustalenia dla terenów o symbolach: 8 RP, 8a RP, 8b RP.

		8 RP - powierzchnia 0,22 ha **8a RP** - powierzchnia 0,47 ha **8b RP** - powierzchnia 0,49 ha	
1)	przeznaczenie terenu -		teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b)	zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów, dopuszcza się utwardzone place składowe na produkty rolne, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny: - do terenów: 8 RP i 8aRP z dróg: 01 KDZ, 06 KDW, - do terenu 8b RP z drogi 01 KDZ;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

7. Ustalenia dla terenów o symbolach: 9 RM, 10 RM

		9 RM - powierzchnia 4,55 ha **10 RM** - powierzchnia 1,38 ha	
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g) h)	zespół zabudowy wolnostojącej, nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05÷0,25, wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu -		minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) b)	dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 07 KDW, liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

8. Ustalenia dla terenu o symbolu 11 RP.

		11 RP - powierzchnia 0,43 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów, dopuszcza się utwardzone place składowe na produkty rolne, b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu, c) istniejący rów melioracyjny do zachowania;
3)	zasady podziału terenu -	podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

9. Ustalenia dla terenów o symbolach: 12 MN, 13 MN

		12 MN - powierzchnia 1,13 ha **13 MN** - powierzchnia 1,30 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,5, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji- do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1200 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 04 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

10. Ustalenia dla terenu o symbolu 14 RM.

		14 RM - powierzchnia 1,23 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,4, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do

		kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 04 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

11. Ustalenia dla terenu o symbolu 15 IT.

		15 IT - powierzchnia 0,01 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren infrastruktury technicznej: stacja transformatorowa 15/0,4 kV, b) dopuszcza się inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni terenu, c) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,25, d) wysokość zabudowy do 4,0 m, e) dach płaski, f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	obowiązują ustalenia wg § 7,
4)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, b) na terenie zapewnienie min. 1 miejsca postojowego dla samochodu obsługi;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

12. Ustalenia dla terenów o symbolach: 16 RM, 17 RM

		16 RM - powierzchnia 3,50 ha **17 RM** - powierzchnia 3,73 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) zasada lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - kierunek kalenicy głównej - wg rysunku planu, d) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, e) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,25, f) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, g) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki, i) przez teren 16 RM przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 3000 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;

	krajobrazu -	
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDZ.

		01 KDZ - powierzchnia 2,94 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi klasy zbiorczej - publiczna droga powiatowa nr 2131Z;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna 10,0÷20,0 m – wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodnik obustronny, z wyjątkiem części zachodniej - jednostronny, - ścieżka lub ciąg rowerowy, c) preferowana nawierzchnia ścieżki rowerowej z masy bitumicznej, betonowej lub mineralnej, d) dopuszczalne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	istniejące i projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

14. Ustalenia dla terenów o symbolach: 02 KDW, 03 KDW.

		02 KDW - powierzchnia 0,03 ha **03 KDW** – powierzchnia 0,05 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających: - drogi 02 KDW - 5,0 m, - drogi 03 KDW - 5,0 m z poszerzeniem wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: droga w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

15 Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDW.

		04 KDW - powierzchnia 0,20 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷15,0 m i 5,0 m, z poszerzeniami i placem do zawracania - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,

	krajobrazu:	c) dopuszczalne oświetlenie. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

16. Ustalenia dla terenów o symbolach: 05 KDW, 06 KDW.

		05 KDW - powierzchnia 0,05 ha **06 KDW** - powierzchnia 0,03 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1;

17. Ustalenia dla terenu o symbolu 07 KDW.

		07 KDW - powierzchnia 0,30 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 13,0÷14,5 - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia – 2 pasy ruchu, chodnik min. jednostronny, - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników, c) oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	istniejące i projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

18. Ustalenia dla terenu o symbolu 08 KDW.

		08 KDW - powierzchnia 0,05 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, b) dopuszcza się nawierzchnię gruntową;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;

	krajobrazu -	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

§ 14. Dla terenów elementarnych w zakresie rysunku – załącznika Nr 2 (obszar „B”- miejscowość Wysoka) obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia dla terenu o symbolu 1 MW.

		1 MW – powierzchnia 0,89 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:	a) zespół zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 12÷20% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,36÷0,6, e) wysokość zabudowy 2 kondygnacje - do 8,0 m od poziomu terenu do szczytu pokrycia dachu, f) dachy płaskie, g) dopuszcza się zachowanie zabudowy gospodarczej, gabarytów i kształtu dachów, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału i scalania terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki 1500 m², c) dopuszczalne utrzymanie istniejących podziałów;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 01a KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

2. Ustalenia dla terenu o symbolu 2 MN.

		2 MN - powierzchnia 0,33 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,6, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki 800 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;

5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, 01a KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

3. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3 RM, 4 RM.

		3 RM - powierzchnia 0,96 ha **4 RM** - powierzchnia 0,24 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki 2400 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 02 KDZ, 02a KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

4. Ustalenia dla terenów o symbolach: 5 RP, 5a RP.

		5 RP - powierzchnia 0,64 ha **5a RP** - powierzchnia 0,28 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów, dopuszcza się utwardzone place składowe na produkty rolne, b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDZ, 02b KDW;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

5. Ustalenia dla terenu o symbolu 6 RM.

		6 RM - powierzchnia 3,32 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 2500 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11; b) istniejąca stacja transformatorowa oraz przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

6. Ustalenia dla terenu o symbolu 7 ZD.

		7 ZD - powierzchnia 0,37 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren ogrodów działkowych;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) dopuszczalna zabudowa wolnostojąca w formie altan nie służących stałemu zamieszkaniu, b) powierzchnia zabudowy do 35,0 m² na działce, c) wysokość zabudowy: - do 5,0 m przy dachach przestrzennych, - do 4,0 m przy dachach płaskich, d) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 30÷45º, dopuszcza się dachy płaskie, e) powierzchnia utwardzona – maksimum 20% powierzchni działki, f) powierzchnia biologicznie czynna minimum 80% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) podział na działki z dostępem do drogi 01 KDZ, b) minimalna powierzchnia wydzielanych działek 300 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 01 KDZ, b) nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w drodze graniczącej z obszarem objętym planem – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

7. Ustalenia dla terenu o symbolu 8a MN.

8a MN - powierzchnia 0,22 ha

1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 18÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,6, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalne zachowanie istniejącego podziału, b) minimalna powierzchnia działki 500 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 01 KDZ, 02 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

8. Ustalenia dla terenu o symbolu 8 RM.

	8 RM - powierzchnia 1,10 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy zagrodowej, b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,4, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki 1800 m², c) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	murowany budynek kuźni na działce nr 94 ujęty w gminnej ewidencji zabytków (patrz rysunek planu) - obowiązują ustalenia wg § 9 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia

		wg § 11; b) przez teren przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

9. Ustalenia dla terenu o symbolu 9 UH.

	9 UH – powierzchnia 0,11 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	a) teren zabudowy usługowej usług handlu;
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,6, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m, - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30÷40^{O}, - dopuszcza się dach płaski, f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu;
3)	zasady scalania i podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 1100 m^2;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a) dojazd z drogi 02 KDZ, b) na terenie lokalizacja min. 2 miejsc do parkowania;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

10. Ustalenia dla terenu o symbolu 10 MW.

	10 MW - powierzchnia 0,96 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 20÷30% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,65, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu:	a) dopuszczalne zachowanie istniejącego podziału, b) minimalna powierzchnia działki 550 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

11. Ustalenia dla terenu o symbolu 10a IT.

	10a IT - powierzchnia 0,01 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	teren infrastruktury technicznej: stacja transformatorowa 15/0,4 kV;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni terenu, c) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,25, d) wysokość zabudowy do 4,0 m, e) dach płaski, f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	obowiązują ustalenia wg § 7;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDZ, b) na terenie zapewnienie min. 1 miejsca postojowego dla samochodu obsługi;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

12. Ustalenia dla terenu o symbolu 11 UA.

	11 UA - powierzchnia 0,34 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy usług administracyjno-biurowych, b) dopuszczalne mieszkania funkcyjne lub pokoje gościnne oraz zaplecze warsztatowe;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 7÷15% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,15÷0,4, e) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 3400 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDZ, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

13. Ustalenia dla terenu o symbolu 12 UI.

	12 UI – powierzchnia 0,06 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	a) usługi inne: świetlica wiejska; b) dopuszcza się inne usługi związane z obsługą mieszkańców: usługi handlu, administracji, zdrowia, punkt pocztowy, itp.,
2)	kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:	a) zabudowa zwarta pierzejowa, b) zachowanie zabudowy istniejącej, z dopuszczalną przebudową, c) nieprzekraczalne linia zabudowy wg rysunku planu, d) powierzchnia zabudowy 50÷70% powierzchni działki, e) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷1,4, f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy,

		g) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 20÷45°, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się;
3)	zasady scalania i podziału terenu -	wydzielenie w granicach terenu elementarnego;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDZ, b) liczby miejsc do parkowania nie ustala się;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

14. Ustalenia dla terenu o symbolu 13 RM.

		13 RM - powierzchnia 2,31 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy zagrodowej, b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,4, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia działki 2000 m²; c) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDZ, 03a KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11, b) przez teren przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

15. Ustalenia dla terenu o symbolu 13a RP.

		13a RP - powierzchnia 0,28 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zakaz zabudowy, b) zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów, c) powierzchnia biologicznie czynna 100 % powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	obowiązują ustalenia wg § 7;
4)	zasady ochrony	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;

	środowiska, przyrody i krajobrazu -	
5)	ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	nieczynny cmentarz ewangelicki – obowiązują ustalenia § 9 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDZ i 03a KDW;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalne zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

16. Ustalenia dla terenu o symbolu 14 ZN.

		14 ZN - powierzchnia 0,34 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zieleni naturalnej,
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zieleń o funkcji krajobrazowej, b) zachowanie istniejącej zieleni o funkcji krajobrazowej, c) dopuszczalna czasowa lokalizacja pasieki, d) powierzchnia biologicznie czynna 100% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	obowiązują ustalenia wg § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDZ;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci i lokalizację urządzeń i infrastruktury technicznej;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

17. Ustalenia dla terenów o symbolach: 15 RP, 15a RP.

		15 RP - powierzchnia 0,87 ha **15a RP** - powierzchnia 1,71 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów, dopuszcza się utwardzone place składowe na produkty rolne, b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny: - do terenu 15 RP z drogi 02 KDZ, - do terenu 15a RP z dróg: 02 KDZ, 03 KDL;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

18. Ustalenia dla terenu o symbolu 16 ZP.

		16 ZP - powierzchnia 0,23 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zieleni parkowej - skwer rekreacyjny obszar przestrzeni publicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz	a) zakaz zabudowy, b) utrzymanie i uzupełnienie drzewostanu, zakaz wycinki z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, c) uzupełnienie zagospodarowania terenu komponowaną zielenią średnią i niską,

	kształtowania krajobrazu:	d) e)	urządzenie przejścia pieszego z organizacją miejsc wypoczynku i oświetleniem parkowym o szerokości min. 3,0 m – wg rysunku planu, powierzchnia biologicznie czynna min. 80% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		obowiązują ustalenia wg § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne -		dostęp komunikacyjny z dróg: 02 KDZ, 05 KDW;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) b)	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11, przez teren przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

19. Ustalenia dla terenu o symbolu 16a IT.

	16a IT - powierzchnia 0,01 ha		
1)	przeznaczenie terenu:	a) b)	teren infrastruktury technicznej: stacja transformatorowa 15/0,4 kV, dopuszcza się inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f)	zabudowa wolnostojąca, powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni terenu, wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,25, wysokość zabudowy do 4,0 m, dach płaski, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		obowiązują ustalenia wg § 7;
4)	ustalenia komunikacyjne:	a) b)	dostęp komunikacyjny z drogi 02 KDZ, na terenie zapewnienie min. 1 miejsca postojowego dla samochodu obsługi;
5)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

20. Ustalenia dla terenów o symbolach: 17 MN, 18 MN.

	17 MN - powierzchnia 0,88 ha **18 MN** - powierzchnia 1,00 ha		
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d) e) f) g) h) i)	zabudowa wolnostojąca, zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki, wskaźnik intensywności zabudowy 0,2÷0,5, wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, zachowanie przebiegu rowu melioracyjnego z zielenią wysoką na terenie 18 MN, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b)	zasada podziału na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 800 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;

	krajobrazu -	
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny: - do działek na terenie 17 MN z dróg: 02 KDZ, 03 KDL, 05 KDW, 05a KDW, - do działek na terenie 18 MN z dróg: 03 KDL, 05 KDW, 05a KDW, 05b KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

21. Ustalenia dla terenów o symbolach: 19 MN, 20 MN.

	19 MN - powierzchnia 0,43 ha **20 MN** - powierzchnia 1,56 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza, zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 10÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,5, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 800 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -	na terenie 19 MN budynek mieszkalny na działce nr 162 ujęty w gminnej ewidencji zabytków (patrz rysunek planu) - obowiązują ustalenia wg § 9 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny: - do działek na terenie 19 MN z dróg: 04 KDW, 05 KDW, - do działek na terenie 20 MN z dróg: 02 KDZ, 04 KDW, 05 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

22. Ustalenia dla terenu o symbolu 21 UK.

	21 UK – powierzchnia 0,16 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy usług kultu religijnego - kościół;
2)	zasady kształtowania zabudowy i	a) zabudowa istniejąca do zachowania, b) zagospodarowanie terenu zielenią komponowaną o funkcji ozdobnej

	zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:		z uwzględnieniem historycznego kształtowania zieleni na terenach przykościelnych,
		c)	powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia § 8 ust. 2÷5;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:	a)	budynek i teren kościoła objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - obowiązują ustalenia wg § 9 pkt 1,
		b)	cmentarz przykościelny ujęty w gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia wg § 9 pkt 2;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dojazd z drogi 04 KDW,
		b)	nie obowiązuje wymóg ustalenia liczby miejsc do parkowania;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 11;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

23. Ustalenia dla terenu o symbolu 22 MN.

	22 MN - powierzchnia 0,10 ha		
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a)	zabudowa bliźniacza,
		b)	nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
		c)	powierzchnia zabudowy 5÷20% powierzchni terenu,
		d)	wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,4,
		e)	wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 7,5 m do kalenicy,
		f)	dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35°÷45°,
		g)	zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4,
		h)	minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu -		zachowanie istniejącego podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków -		teren w granicach strefy ochrony ekspozycji kościoła - obowiązują ustalenia wg § 9 pkt 3;
6)	ustalenia komunikacyjne:	a)	dostęp komunikacyjny z drogi 04 KDW,
		b)	liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
7)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
8)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

24. Ustalenia dla terenów o symbolach: 23 MN, 23a MN

	23 MN - powierzchnia 0,54 ha **23a MN** - powierzchnia 0,53 ha		
1)	przeznaczenie terenu -		teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	a)	zabudowa wolnostojąca, zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej,
		b)	obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,

	oraz kształtowania krajobrazu:	c) powierzchnia zabudowy 5÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,5, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 950 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny: - do działek na terenie 23 MN z dróg: 03 KDL, 05 KDW, 05b KDW, - do działek na terenie 23a MN z dróg: 03 KDL, 05 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

25. Ustalenia dla terenów o symbolach: 24 RM, 24a RM.

		24 RM - powierzchnia 0,56 ha **24a RM** - powierzchnia 0,10 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1800 m²; c) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny: - do działek na terenie 24 RM z dróg: 03 KDL, 05 KDW, - do terenu 24a RM z drogi 05 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

26. Ustalenia dla terenu o symbolu 25 MN.

	25 MN - powierzchnia 0,97 ha	
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,5, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) w południowej części terenu zagospodarowanie rolnicze - uprawy ogrodowe, i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 1300 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 05 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11, b) przez teren przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

27. Ustalenia dla terenu o symbolu 26 RM.

	26 RM - powierzchnia 2,22 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 10÷20% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,4, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) zasada podziału na działki, z dopuszczalnym wydzieleniem ciągu pieszego, wg rysunku planu, b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki 2400 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z dróg: 03 KDL, 05 KDW, 06 KDW oraz

		dopuszczalnej wydzielonej drogi wewnętrznej, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11, b) przez teren przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

28. Ustalenia dla terenu o symbolu 27 ZN.

		27 ZN - powierzchnia 0,19 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zieleni naturalnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zachowanie istniejącej zieleni o funkcji krajobrazowej, b) zakaz lokalizacji zabudowy, c) powierzchnia biologicznie czynna 100% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	obowiązują ustalenia wg § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	na części terenu (patrz rysunek planu) siedlisko przyrodnicze 3150 „Starorzecza i naturalne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami Nympheion, Potamion - obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 1;
5)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny z drogi 07 KDW przez teren 28 RP;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

29. Ustalenia dla terenu o symbolu 28 RP.

		28 RP - powierzchnia 0,55 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren rolniczy z zakazem zabudowy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zagospodarowanie rolnicze, w tym w formie sadów i ogrodów, dopuszcza się utwardzone place składowe na produkty rolne, b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	podział związany z użytkowaniem rolniczym zgodnie z przepisami odrębnymi;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia komunikacyjne -	dostęp komunikacyjny z drogi 07 KDW;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

30. Ustalenia dla terenów o symbolach: 29 RM, 29a RM.

		29 RM - powierzchnia 0,25 ha **29a RM** - powierzchnia 0,43 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°,

		g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 2500 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 07 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

31. Ustalenia dla terenu o symbolu 30 MN.

	30 MN - powierzchnia 0,03 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zabudowa wolnostojąca, zakaz lokalizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej, b) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷25% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,5, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji- do 8,5 m do kalenicy, f) dachy przestrzenne, symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35˚÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących garaży i budynków gospodarczych wg § 5 pkt 4, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 300 m² - na obszarze objętym planem;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z drogi 07 KDW, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

32. Ustalenia dla terenu o symbolu 31 RM.

		31 RM - powierzchnia 1,35 ha
1)	przeznaczenie terenu:	a) teren zabudowy zagrodowej, b) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni działki, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie

			nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni działki;
3)	zasady podziału terenu:	a) b)	zasada podziału na działki wg rysunku planu, minimalna powierzchnia działki 2000 m²;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) b)	dostęp komunikacyjny z drogi 07 KDW, liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

33. Ustalenia dla terenu o symbolu 01 KDZ.

			01 KDZ - powierzchnia 1,14 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy zbiorczej - publiczna droga powiatowa nr 2131Z;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d)	szerokość w liniach rozgraniczających istniejaca zmienna - 20,0÷35,0 m – wg rysunku planu, przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - zatoki przystankowe pojazdów transportu publicznego, - chodniki obustronne, - ścieżka rowerowa, preferowana nawierzchnia ścieżki rowerowej z masy bitumicznej, betonowej lub mineralnej, oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -		istniejące i projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -		teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

34. Ustalenia dla terenu o symbolu 02 KDZ.

			02 KDZ - powierzchnia 1,58 ha
1)	przeznaczenie terenu -		teren drogi klasy zbiorczej - publiczna droga powiatowa nr 2136Z;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) b) c) d)	szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - 12,0÷17,0 m – wg rysunku planu, przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - zatoki przystankowe pojazdów transportu publicznego, - chodniki obustronne, - ścieżka rowerowa, preferowana nawierzchnia ścieżki rowerowej z masy bitumicznej, betonowej lub mineralnej, oświetlenie min. jednostronne na słupach;
3)	zasady podziału terenu -		zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i		obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;

	krajobrazu -	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	istniejące i projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, teletechniczna;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

35. Ustalenia dla terenu o symbolu 03 KDL.

		03 KDL - powierzchnia 0,82 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren publicznej drogi klasy lokalnej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejaca zmienna - 10,0÷15,5 m, z poszerzeniem - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: - 1 jezdnia - 2 pasy ruchu, - chodnik obustronny, - dopuszczalna ścieżka rowerowa, - dopuszczalne zatoki parkingowe, c) preferowana nawierzchnia ścieżki rowerowej z masy bitumicznej, betonowej lub mineralnej, d) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	istniejące i projektowane sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

36. Ustalenia dla terenu o symbolu 01a KDW.

		01a KDW - powierzchnia 0,18 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0÷10,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: droga w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników, c) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

37. Ustalenia dla terenów o symbolach: 02a KDW, 02b KDW.

		02a KDW - powierzchnia 0,07 ha **02b KDW** – powierzchnia 0,05 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających: - 02a KDW - istniejąca - 9,4 i 13,2 m - wg rysunku planu, - 02a KDW - 8,0 m, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;

	środowiska, przyrody i krajobrazu -	
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

38. Ustalenia dla terenu o symbolu 03a KDW.

	03a KDW - powierzchnia 0,03 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

39. Ustalenia dla terenu o symbolu 04 KDW.

	04 KDW - powierzchnia 0,32 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 7,0÷10,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników, c) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

40. Ustalenia dla terenu o symbolu 05 KDW.

	05 KDW – powierzchnia 0,66 ha	
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, z poszerzeniem i placem do zawracania –wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników, c) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej; b) przez teren przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 4 pkt 3;

6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

41. Ustalenia dla terenów o symbolach: 05a KDW, 05b KDW.

		05a KDW – powierzchnia 0,08 ha **05b KDW** – powierzchnia 0,07 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników, c) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

42. Ustalenia dla terenu o symbolu 06 KDW.

		06 KDW - powierzchnia 0,11 ha
1)	przeznaczenie terenu:	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników, c) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:	a) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej, b) przebieg elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV - obowiązują ustalenia wg § 11 ust. 7 pkt 3;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

43. Ustalenia dla terenu o symbolu 07 KDW.

		07 KDW - powierzchnia 0,25 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren drogi wewnętrznej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, z poszerzeniami i placem do zawracania - wg rysunku planu, b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników , c) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

44. Ustalenia dla terenów o symbolach: 08 KP, 08a KP.

		08 KP - powierzchnia 0,02 ha **08a KP** – powierzchnia 0,04 ha
1)	przeznaczenie terenu -	ciąg pieszy;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) szerokość w liniach rozgraniczających: - 08KP- 5,0 m, - 08aKP- 5,0÷9,0 m - wg rysunku planu, b) dopuszczalne jednostronne oświetlenie na słupach;
3)	zasady podziału terenu -	zakaz podziału, z uwzględnieniem ustaleń § 7;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2;
5)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	dopuszcza się przebieg niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
6)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

§ 15. Dla terenów elementarnych w zakresie rysunku – załącznika Nr 3 (obszar „C” – miejscowość Wysoka - kolonia) obowiązują następujące ustalenia:

1. Ustalenia dla terenów o symbolach: 1 RM, 2 RM.

		1 RM - powierzchnia 0,53 ha **2 RM** - powierzchnia 0,29 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,3, e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 2400 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z lokalnej drogi gminnej przyległej do obszaru objętego planem, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

2. Ustalenia dla terenów o symbolach: 3 RM, 4 RM.

		3 RM - powierzchnia 0,48 ha **4 RM** - powierzchnia 0,48 ha
1)	przeznaczenie terenu -	teren zabudowy zagrodowej;
2)	zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania	a) zespół zabudowy wolnostojącej, b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, c) powierzchnia zabudowy 5÷15% powierzchni terenu, d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,05÷0,3,

	krajobrazu:	e) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji - do 9,0 m do kalenicy, f) dachy budynków mieszkalnych symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷45°, g) zasada lokalizacji i parametry towarzyszących budynków gospodarczych i inwentarskich wg § 5 pkt 5, h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60% powierzchni terenu;
3)	zasady podziału terenu -	minimalna powierzchnia działki 2400 m^2;
4)	zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu -	obowiązują ustalenia wg § 8 ust. 2÷5;
5)	ustalenia komunikacyjne:	a) dostęp komunikacyjny z lokalnych dróg gminnych przyległych do obszaru objętego planem, b) liczba miejsc do parkowania na podstawie wymagań ustalonych w § 10;
6)	ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej -	zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych istniejącymi i projektowanymi sieciami w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 11;
7)	ustalenia wynikające z przepisów odrębnych -	teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 134 Dębno – obowiązują ustalenia § 12 ust. 1.

§ 16. Na obszarach objętym planem ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 17. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

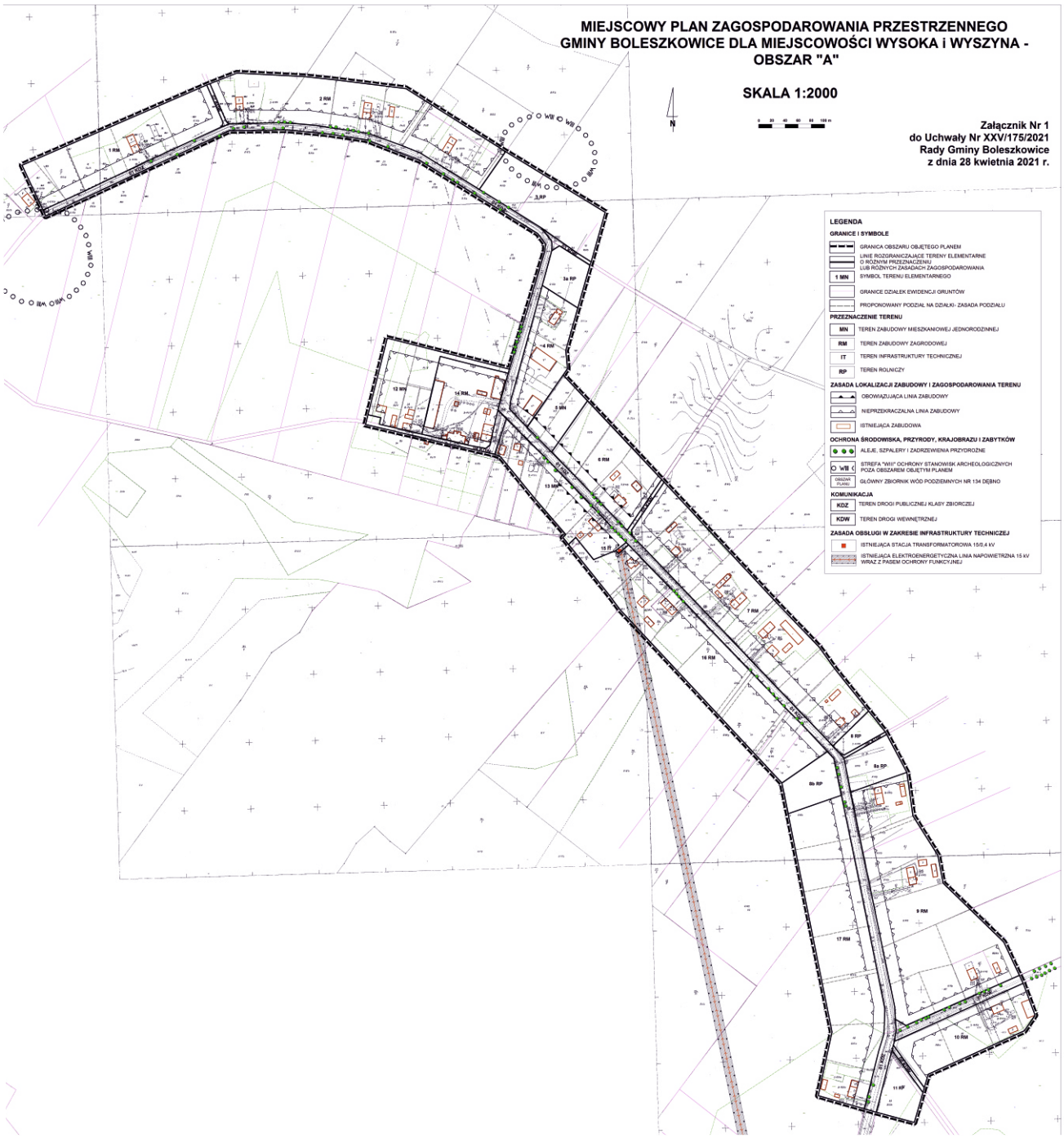
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Boleszkowice.

§ 19. Na części obszaru „B” zachowuje moc zgoda GZU.ot.0601/Z-21525/65/89 Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 31 stycznia 1989 r. na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 1,70 ha gruntów rolnych klasy III i 4,80 ha gruntów rolnych klasy IV.

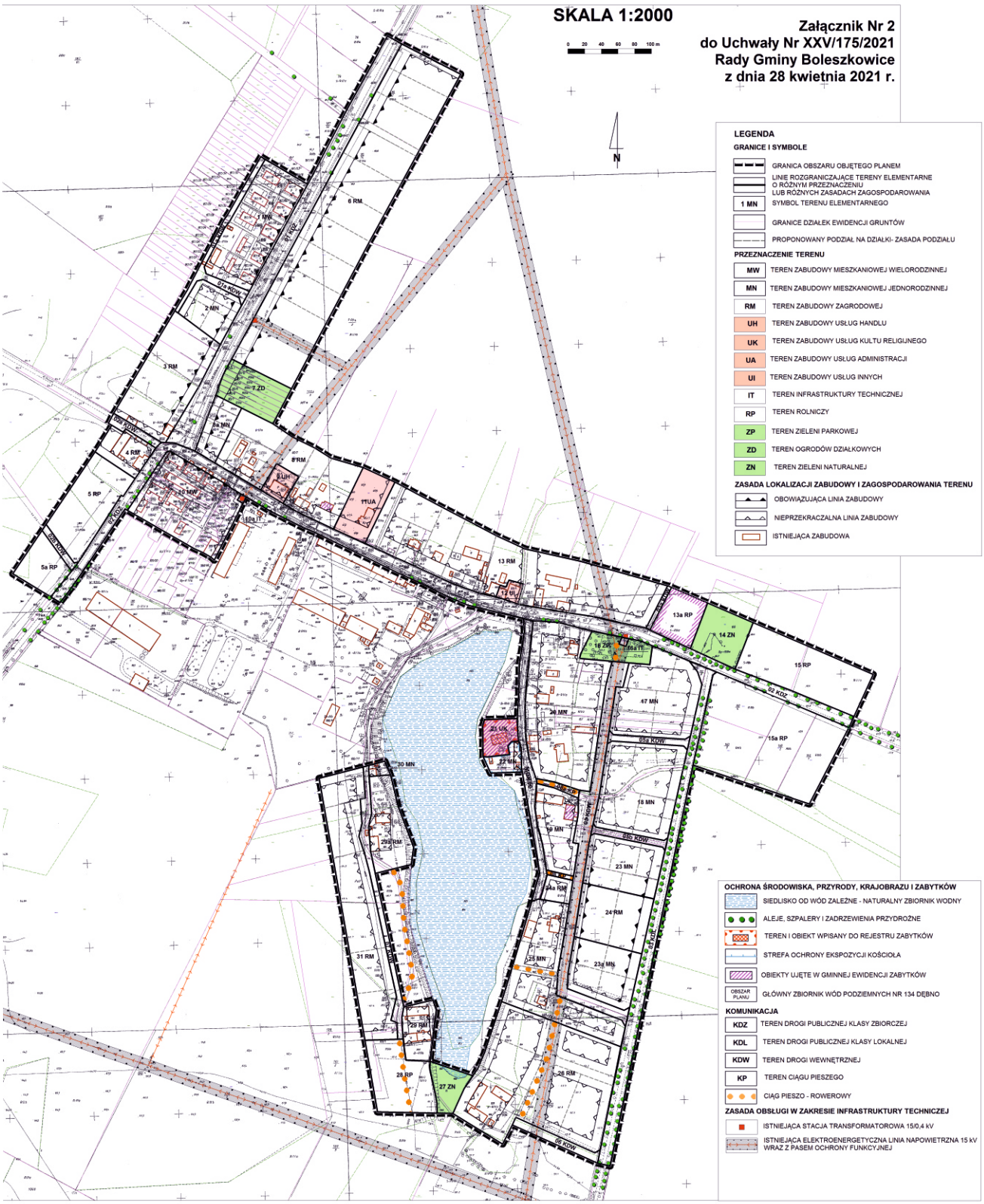
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Boleszkowice.

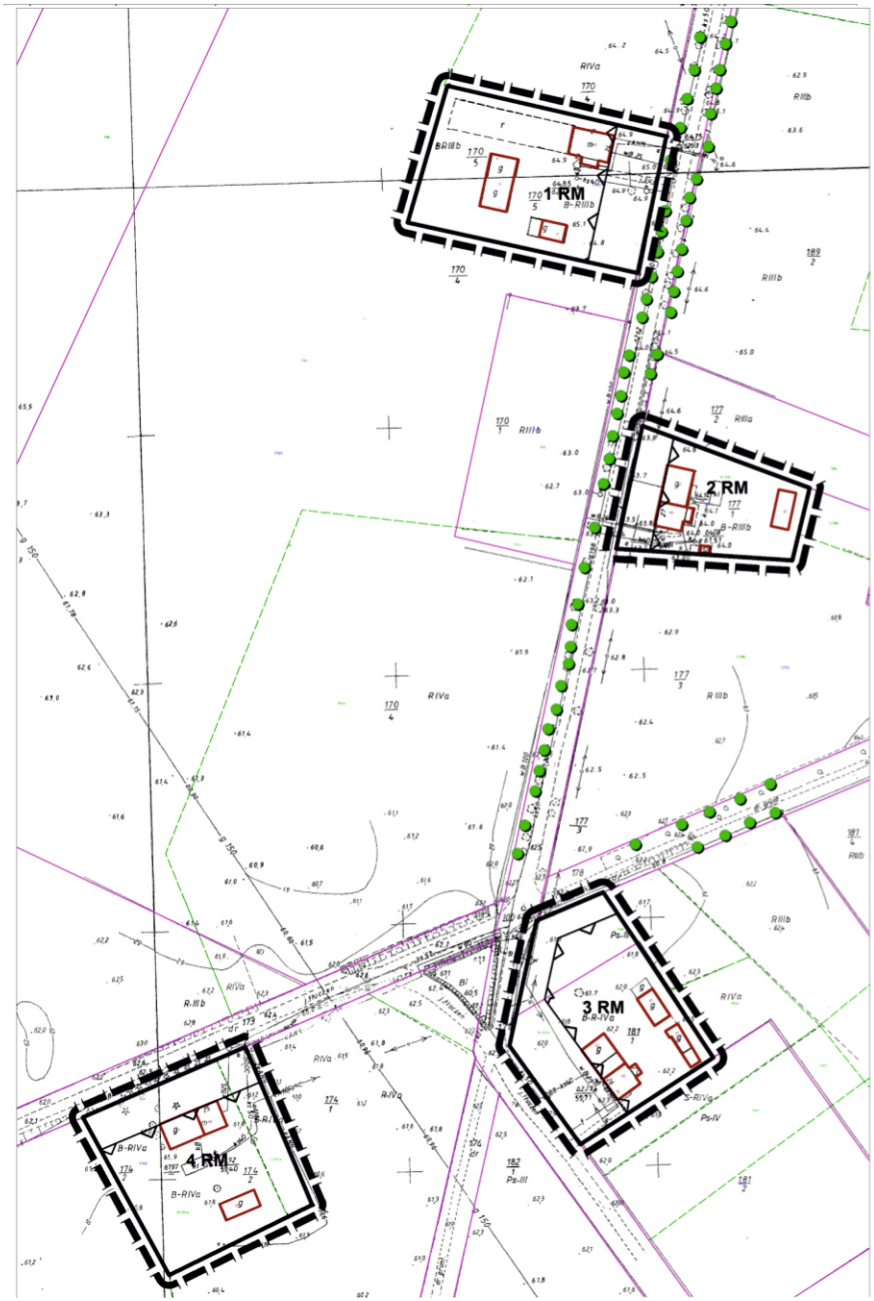
Przewodniczący Rady Gminy

Ryszard Stoparek


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY BOLESZKOWICE DLA MIEJSCOWOŚCI WYSOKA i WYSZYNA - OBSZAR "A"
SKALA 1:2000
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXV/175/2021
Rady Gminy Boleszkowice
z dnia 28 kwietnia 2021 r.
LEGENDA
GRANICE I SYMBOLE
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
1 MN SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
GRANICE DZIAŁEK EWIDENCJI GRUNTÓW
PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI- ZASADA PODZIAŁU
PRZEZNACZENIE TERENU
MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
IT TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
RP TEREN ROLNICZY
ZASADA LOKALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I ZABYTKÓW
ALEJE, SZPALERY I ZADRZEWIENIA PRZYDROŻNE
WII STREFA "WII" OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 134 DĘBNO
KOMUNIKACJA
KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
ZASADA OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZEJ
ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
ISTNIEJĄCA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV WRAZ Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESZKOWICE DLA MIEJSCOWOŚCI WYSOKA i WYSZYNA - OBSZAR "B"





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESZKOWICE DLA MIEJSCOWOŚCI WYSOKA I WYSZYNA - OBSZAR "C"

SKALA 1:2000

0 20 40 60 80 100 m

N

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/175/2021
Rady Gminy Boleszkowice
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

LEGENDA

GRANICE I SYMBOLE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1 RM — SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCJI GRUNTÓW

PRZEZNACZENIE TERENU

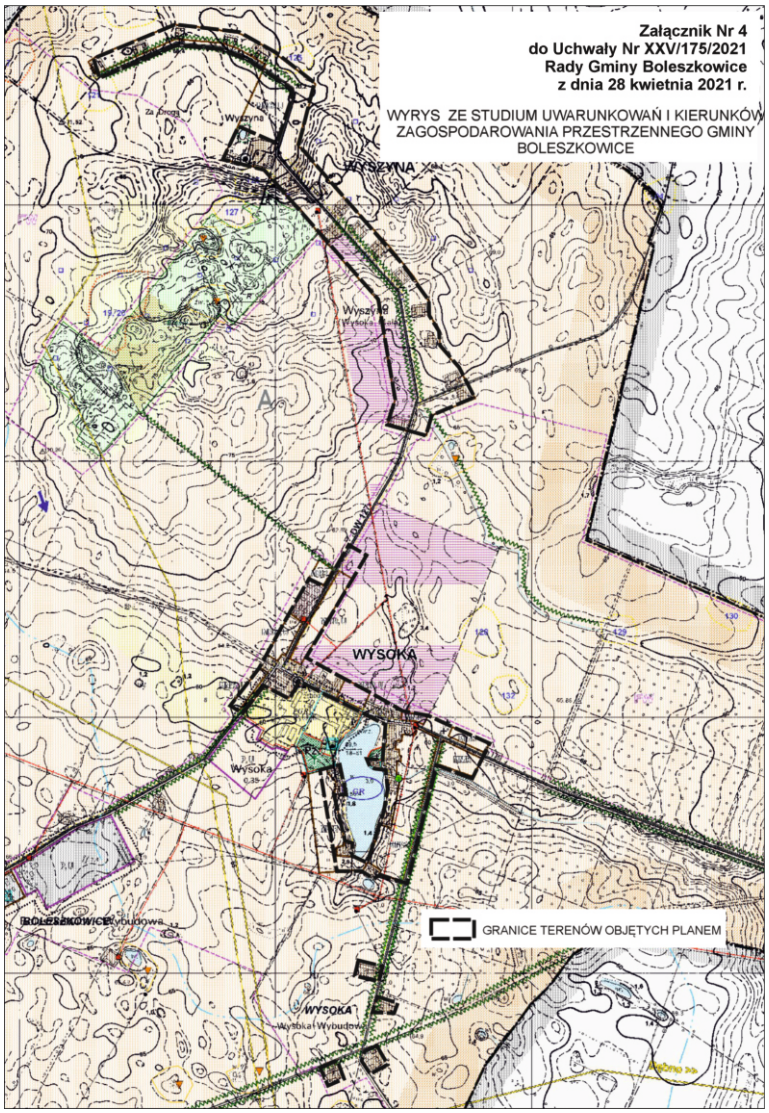
- RM — TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

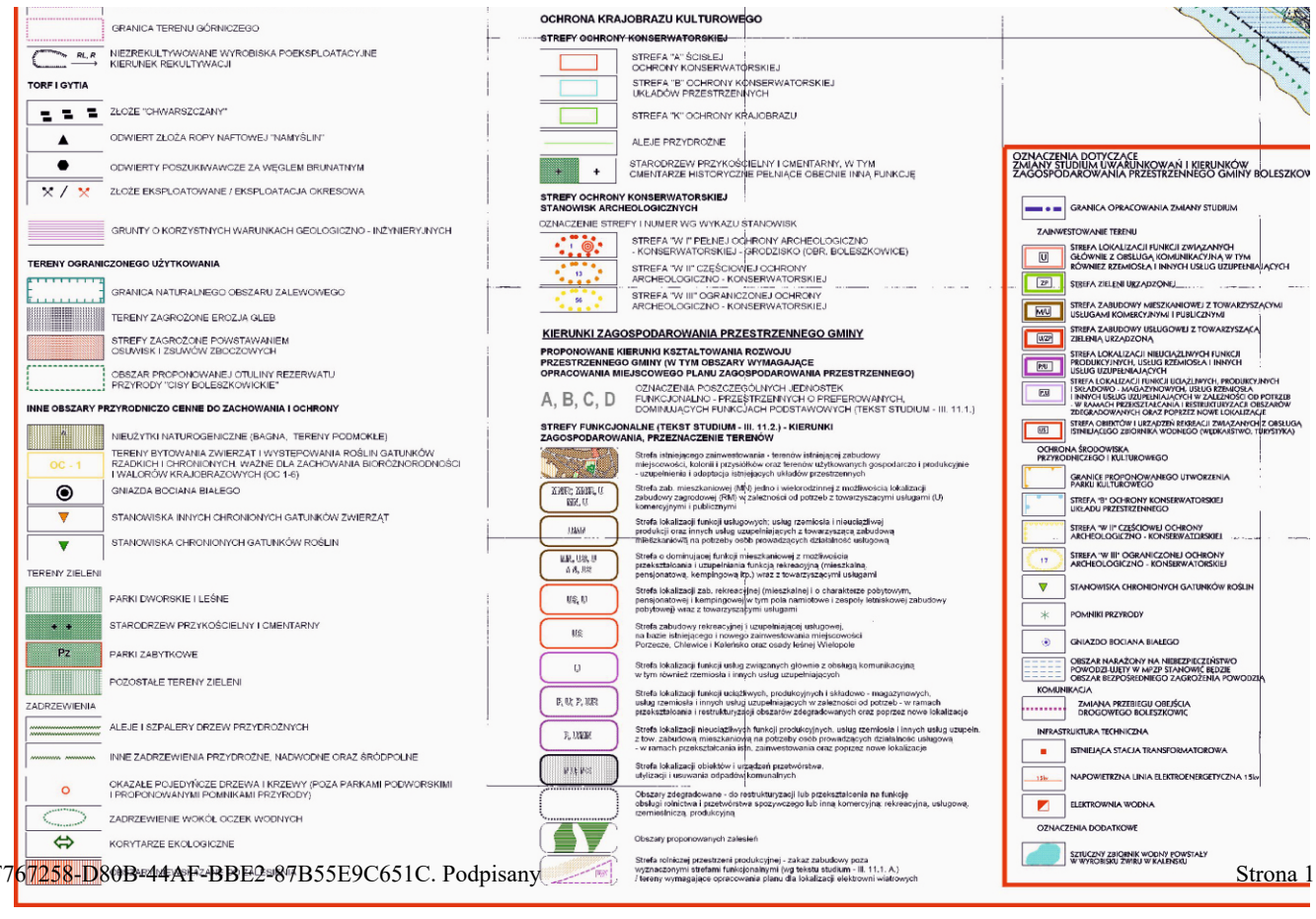
ZASADA LOKALIZACJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU I ZABYTKÓW

- ALEJE, SZPALERY I ZADRZEWIENIA PRZYDROŻNE W SĄSIEDZTWIE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZAR PLANU — GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 134 DĘBNO


Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXV/175/2021
Rady Gminy Boleszkowice
z dnia 28 kwietnia 2021 r.
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESZKOWICE
WYSZYNA
WYSOKA
BOLESZKOWICE
GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM


GRANICA TERENU GÓRNICZEGO
TORF I GYTIA
ZŁOŻE "CHWARSZCZANY"
ODWIERT ZŁOŻA ROPY NAFTOWEJ "NAMYŚLIN"
ODWIERTY POSZUKIWAWCZE ZA WĘGLEM BRUNATNYM
ZŁOŻE EKSPLOATOWANE / EKSPLOATACJA OKRESOWA
GRUNTY O KORZYSTNYCH WARUNKACH GEOLOGICZNO - INŻYNIERYJNYCH
TERENY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA
GRANICA NATURALNEGO OBSZARU ZALEWOWEGO
TERENY ZAGROŻONE EROZJĄ GLEB
STREFY ZAGROŻONE POWSTAWANIEM OSUWISK I ZSUWÓW ZBOCZOWYCH
OBSZAR PROPONOWANEJ OTULINY REZERWATU PRZYRODY "CISY BOLESZKOWICKIE"
INNE OBSZARY PRZYRODNICZO CENNE DO ZACHOWANIA I OCHRONY
NIEUŻYTKI NATUROGENICZNE (BAGNA, TERENY PODMOKŁE)
TERENY BYTOWANIA ZWIERZĄT I WYSTĘPOWANIA ROŚLIN GATUNKÓW RZADKICH I CHRONIONYCH, WAŻNE DLA ZACHOWANIA BIORÓŻNORODNOŚCI I WALORÓW KRAJOBRAZOWYCH (OC 1-6)
GNIAZDA BOCIANA BIAŁEGO
STANOWISKA INNYCH CHRONIONYCH GATUNKÓW ZWIERZĄT
STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN
TERENY ZIELENI
PARKI DWORSKIE I LEŚNE
STARODRZEW PRZYKOŚCIELNY I CMENTARNY
PARKI ZABYTKOWE
POZOSTAŁE TERENY ZIELENI
ZADRZEWIENIA
ALEJE I SZPALERY DRZEW PRZYDROŻNYCH
INNE ZADRZEWIENIA PRZYDROŻNE, NADWODNE ORAZ ŚRÓDPOLNE
OKAZAŁE POJEDYŃCZE DRZEWA I KRZEWY (POZA PARKAMI PODWORSKIMI I PROPONOWANYMI POMNIKAMI PRZYRODY)
ZADRZEWIENIE WOKÓŁ OCZEK WODNYCH
KORYTARZE EKOLOGICZNE
OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH
STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
ALEJE PRZYDROŻNE
STARODRZEW PRZYKOŚCIELNY I CMENTARNY, W TYM CMENTARZE HISTORYCZNIE PEŁNIĄCE OBECNIE INNĄ FUNKCJĘ
STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
OZNACZENIE STREFY I NUMER WG WYKAZU STANOWISK
STREFA "W I" PEŁNEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ (OBR. BOLESZKOWICE)
STREFA "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ
STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
PROPONOWANE KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY (W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)
A, B, C, D
OZNACZENIA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNYCH O PREFEROWANYCH, DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH PODSTAWOWYCH (TEKST STUDIUM - III. 11.1.)
STREFY FUNKCJONALNE (TEKST STUDIUM - III. 11.2.) - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA, PRZEZNACZENIE TERENÓW
Strefa istniejącego zainwestowania - terenów istniejącej zabudowy miejscowości, kolonii i przysiółków oraz terenów użytkowanych gospodarczo i produkcyjnie - uzupełnienia i adaptacja istniejących układów przestrzennych
Strefa zab. mieszkaniowej (MN) jedno i wielorodzinnej z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (RM) w zależności od potrzeb z towarzyszącymi usługami (U) komercyjnymi i publicznymi
Strefa lokalizacji funkcji usługowych; usług rzemiosła i nieuciążliwej produkcji oraz innych usług uzupełniających z towarzyszącą zabudową mieszkaniową na potrzeby osób prowadzących działalność usługową
Strefa o dominującej funkcji mieszkaniowej z możliwością przekształcania i uzupełniania funkcją rekreacyjną (mieszkalną, pensjonatową, kempingową itp.) wraz z towarzyszącymi usługami
Strefa lokalizacji zab. rekreacyjnej (mieszkalnej) i o charakterze pobytowym, pensjonatowej i kempingowej w tym pola namiotowe i zespoły letniskowej zabudowy pobytowej wraz z towarzyszącymi usługami
Strefa zabudowy rekreacyjnej i uzupełniającej usługowej, na bazie istniejącego i nowego zainwestowania miejscowości Porzecze, Chlewice i Kolenisko oraz osady leśnej Wielopole
Strefa lokalizacji funkcji usług związanych głównie z obsługą komunikacją w tym również rzemiosła i innych usług uzupełniających
Strefa lokalizacji funkcji składowych, produkcyjnych i składowo - magazynowych, usług rzemiosła i innych usług uzupełniających w zależności od potrzeb - w ramach przekształcania i restrukturyzacji obszarów zdegradowanych oraz poprzez nowe lokalizacje
Strefa lokalizacji nieuciążliwych funkcji produkcyjnych, usług rzemiosła i innych usług uzupeln. z tow. zabudową mieszkaniową na potrzeby osób prowadzących działalność usługową - w ramach przekształcania istn. zainwestowania oraz poprzez nowe lokalizacje
Strefa lokalizacji obiektów i urządzeń przetwórstwa, utylizacji i usuwania odpadów komunalnych
Obszary zdegradowane - do restrukturyzacji lub przekształcenia na funkcję obsługi rolnictwa i przetwórstwa spożywczego lub inną komercyjną: rekreacyjna, usługowe, rzemieślniczą, produkcyjną
Obszary proponowanych zalesień
Strefa ochronna przestrzeni produkcyjnej - zakaz zabudowy poza wyznaczonymi strefami funkcjonalnymi (wg tekstu studium - III. 11.1. A.)
/ tereny wymagające opracowania planu dla lokalizacji elektrowni wiatrowych
OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BOLESZKOW
GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM
ZAINWESTOWANIE TERENU
STREFA LOKALIZACJI FUNKCJI ZWIĄZANYCH GŁÓWNIE Z OBSŁUGĄ KOMUNIKACYJNĄ W TYM RÓWNIEŻ RZEMIOSŁA I INNYCH USŁUG UZUPEŁNIAJĄCYCH
STREFA ZIELENI URZĄDZONEJ
STREFA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI KOMERCYJNYMI I PUBLICZNYMI
STREFA ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z TOWARZYSZĄCĄ ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
STREFA LOKALIZACJI NIEUCIĄŻLIWYCH FUNKCJI PRODUKCYJNYCH, USŁUG RZEMIOSŁA I INNYCH USŁUG UZUPEŁNIAJĄCYCH
STREFA LOKALIZACJI FUNKCJI UCIĄŻLIWYCH, PRODUKCYJNYCH I SKŁADOWO - MAGAZYNOWYCH, USŁUG RZEMIOSŁA I INNYCH USŁUG UZUPEŁNIAJĄCYCH W ZALEŻNOŚCI OD POTRZEB W RAMACH PRZEKSZTAŁCANIA I RESTRUKTURYZACJI OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH ORAZ POPRZEZ NOWE LOKALIZACJE
STREFA OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ REKREACJI ZWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ ISTNIEJĄCEGO ZBIORNIKA WODNEGO (WĘDKARSTWO, TURYSTYKA)
OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO
GRANICE PROPONOWANEGO UTWORZENIA PARKU KULTUROWEGO
STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU PRZESTRZENNEGO
STREFA "W II" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ
STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ
STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN
POMNIKI PRZYRODY
GNIAZDO BOCIANA BIAŁEGO
OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI UJĘTY W MPZP STANOWIĆ BĘDZIE OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
KOMUNIKACJA
ZMIANA PRZEBIEGU OBEJŚCIA DROGOWEGO BOLESZKOWIC
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15kv
ELEKTROWNIA WODNA
OZNACZENIA DODATKOWE
SZTUCZNY ZBIORNIK WODNY POWSTAŁY W WYROBISKU ŻWIRU W KALENISKU

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXV/175/2021

Rady Gminy Boleszkowice

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

gminy Boleszkowice, dla miejscowości Wysoka i Wyszyna

Na podstawie art. 17 pkt 11 i 12 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Boleszkowice rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Boleszkowice z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu gminy Boleszkowice, dla miejscowości Wysoka i Wyszyna, sporządzonego w zakresie zgodnym z Uchwałą Nr XXXI/212/2017 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego do 8 marca 2021 r., tj. w okresie wyłożenia oraz w terminie 21 dni po jego upływie, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXV/175/2021

Rady Gminy Boleszkowice

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) Rada Gminy Boleszkowice rozstrzyga, co następuje:

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dla miejscowości Wysoka i Wyszyna, nie przewiduje się inwestycji z zakresu zadań własnych gminy dotyczących budowy dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej.

Koszty związane z normalną polityką naprawczą lub modernizacja sieci i dróg istniejących nie jest skutkiem uchwalenia planu.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXV/175/2021

Rady Gminy Boleszkowice

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice, dotyczący miejscowości Wysoka i Wyszyna, zainicjowany został Uchwałą Nr XXXI/212/2017 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 28 września 2017 r.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w rejonie miejscowości Wysoka i Wyszyna na cele zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, usługowej, zieleni towarzyszącej oraz ustalenie zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 70,77 ha.

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice przyjętym Uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 7 grudnia 2020 r..

Studium dopuszcza dla jednostki „A", w której położony jest obszar objęty planem, możliwość zabudowy uzupełniającej w bezpośrednim sąsiedztwie rozproszonej zagrodowej zabudowy kolonialnej i osiedlowej wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

Uzasadnieniem podjęcia prac nad planem były wnioski mieszkańców o możliwości budowy lub rozbudowy na własnych działkach i lokalizacji zabudowy jako uzupełniającej w pierzejach.

Było to niemożliwe w związku z ograniczeniami wprowadzonymi ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, wprowadzającej zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości jak 10-krotna całkowita wysokość elektrowni.

Obowiązujący plan miejscowy dotyczący zespołów elektrowni wiatrowych określa ich maksymalną wysokość do 180 m, co powodowało brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w odległości do 1800 m od wieży, czyli praktycznie lokalizacji zabudowy na obszarze całej miejscowości Wysoka oraz na części miejscowości Wyszyna.

Warunkiem dopuszczenia zabudowy w odległościach mniejszych, lecz ustalonych w planie dotyczącym elektrowni jest, zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy, uchwalenie w ciągu 72 miesięcy od dnia jej wejścia w życie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynków mieszkalnych na podstawie przepisów dotychczasowych.

Przedmiotowy plan otwiera więc możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na terenach do chwili obecnej wykluczających taką zabudowy, jednak z ograniczeniami wynikającymi z innych uwarunkowań.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 5 i 8 ustaleń ogólnych oraz w ustaleniach szczegółowych.

Teren objęty planem jest terenem typowo wiejskim, w części Wyszyna położonym wzdłuż drogi powiatowej nr 2131Z. Plan nie powoduje zmiany układu podstawowego, nie powoduje rozproszenia zabudowy, a zabudowa projektowana lokalizowana jest jako uzupełniająca w pierzei drogi.

Plan wsi Wysoka również nie powoduje istotnej zmiany istniejącego układu podstawowego, uzupełniając zabudowę w istniejących pierzejach dróg powiatowych nr 2131Z i 2136Z oraz wprowadza nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, uzupełniając strefę do drogi 03KDL w kierunku Wysoka-Wybudowa, jak ustalono w Studium.

Ustalone warunki lokalizacji i parametrów zabudowy odpowiadają podstawowym formom zabudowy istniejącym na obszarze opracowania, gwarantując zachowanie ładu przestrzenno-architektonicznego.

Wartością w krajobrazie wsi Wysoka jest zeutrofizowne jezioro, nie wchodzące jednak w zakres opracowania planu, otaczające je grupy zieleni wysokiej oraz grupy zwartej zieleni wysokiej w płn.-wsch. części opracowania. Ustalenia planu nie ingerują w tę zieleń. Nową wartością w krajobrazie staną się nasadzenia zieleni wysokiej na terenach biologicznie czynnych w ustalonej wielkości od 30 do 60% powierzchni działek,

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 8 oraz w § 12.

Na potrzeby planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne charakteryzujące stan środowiska przyrodniczego. Teren nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody.

Poza granicą opracowania, w miejscowości Wysoka, znajduje się naturalny, wytopiskowy zbiornik wodny będący siedliskiem od wód zależnym, ze zbiorowiskami roślinnymi ze związku Nympheion, Potamion. Na obszarach bezpośrednio sąsiadujących ze zbiornikiem plan nie ustala funkcji mogących mieć negatywny wpływ na stan siedliska.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 134 Dębno, w których obowiązują ograniczenia wynikające z aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

Prognoza oddziaływania na środowisko, sporządzona do projektu panu wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Przeważające, dotychczas niezainwestowane, części obszaru opracowania planu są gruntami rolnymi klasy III, które są gruntami chronionym na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a ich uzasadnione przeznaczenie na cele nierolnicze wymaga zgody ministra właściwego do spraw wsi.

W związku z tym grunty klas III na obszarze opracowania pozostają gruntami rolnymi, w części przeznaczonymi na cele zabudowy zagrodowej, z przyjęciem zasady nierozpraszania zabudowy poza zwarty obszar zainwestowania wsi. Nowa zabudowa nierolnicza skoncentrowana została we wschodniej części wsi Wysoka na gruntach klasy IV.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem, we wsi Wysoka, występuje obiekt zabytkowy objęty ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod numerem 561 - kościół pw. Św. Teresy od Dzieciątka Jezus. Plan ustala zasady jego ochrony. Ponadto ochroną, poprzez ujęcie w gminnej ewidencji zabytków, objęto budynek mieszkalny nr 30, murowany budynek kuźni na działce nr 94 oraz nieczynny cmentarz przykościelny i dawny cmentarz ewangelicki na działce nr 119, bez widocznych śladów jego istnienia.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

W związku z zakresem obszarowym terenu opracowania ustalenia planu nie obejmują problematyki bezpieczeństwa ludzi i mienia w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy dotyczące dostępu do obiektów usługowych, gwarantujące brak barier architektonicznych, zawarte w § 5 oraz obsługi komunikacyjnej, zawarte w § 10 uchwały.

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Zdecydowaną większość obszaru opracowania planu stanowią grunty własności prywatnej. Prawo własności zostało uszanowane poprzez pozytywne dla właścicieli rozpatrzenie wniosków złożonych do planu i wniosków wyprzedzających, zwiększając jego wartość ekonomiczną i użytkową, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z położenia na obszarach chronionych przed użytkowaniem nierolniczym gruntów klasy III.

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

W trakcie procedury planistycznej projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

7) potrzeby interesu publicznego

Interes publiczny na potrzeby procesów planistycznych należy rozumieć jako uogólniony cel dążeń i działań uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zadaniem dla realizacji celów publicznych jest działalność o znaczeniu lokalnym, bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Celami publicznymi są: wydzielanie gruntów pod drogi publiczne oraz budowa i utrzymywanie tych dróg, teren publicznej zieleni urządzonej, budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, urządzeń służących ochronie środowiska.

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 11 uchwały.

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpi/nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego do 8 marca 2021 r. oraz wyznaczono, na dzień 4 marca, termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie, która miała się odbyć za pomocą środków porozumiewania się na odległość zapewniających jednoczesną transmisję wizji i dźwięku. Uwag do projektu nie złożono, jak też nikt nie zgłosił zamiaru uczestniczenia w dyskusji.

2. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

Gmina Boleszkowice nie posiada wyników analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, dotyczącej oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Ustalenia przedmiotowego planu zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Boleszkowice przyjętym Uchwałą Nr XIX/141/2020 Rady Gminy Boleszkowice z dnia 7 grudnia 2020 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan wprowadza nowe zagospodarowanie głównie na gruntach prywatnych.

Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie przede wszystkim staraniem i własnymi środkami inwestorów, z sieci istniejących na obszarze opracowania planu. Ze środków Gminy Boleszkowice realizowane będą sieci w drogach gminnych oraz modernizacja tych dróg. Koszty związane

z normalną polityką naprawczą lub modernizacja sieci i dróg istniejących nie jest skutkiem uchwalenia planu.

Poza inwestycjami infrastruktury technicznej kosztem dla Gminy będzie zagospodarowanie terenu zieleni parkowej na terenie o symbolu 16 ZP.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.

Realizacja ustaleń planu zapewni stałe dochody gminy w postaci podatku od nieruchomości w wielkości znacząco większej od możliwej do uzyskania w przypadku braku planu, szczególnie terenów przeznaczonych na cele nierolnicze, ponadto dochody z tytułu podziałów i jednorazowej opłaty planistycznej. Nastąpi również wzrost wartości nieruchomości komunalnych.