

WÓJT GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

(WYŁOŻENIE DO WGLĄDU PUBLICZNEGO)

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWICE

USTALENIA PLANU

(PROJEKT)

INSTYTUT ROZWOJU MIAST I REGIONÓW

LISTOPAD 2024

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

mgr Wiktor Głowacki – struktura przestrzenna, środowisko przyrodnicze
mgr Magdalena Zalasińska – struktura przestrzenna, środowisko kulturowe
mgr Janusz Komenda – struktura przestrzenna, komunikacja, infrastruktura techniczna
dr inż. Ilona Morawska – struktura przestrzenna

Opracowanie graficzne

mgr Magdalena Zalasińska
dr inż. Ilona Morawska

Kierownik Zespołu

mgr Janusz Komenda

Dyrektor Instytutu

dr Wojciech Jarczewski

Uchwała Nr/...../2024
Rady Gminy Jerzmanowice-Przeginia
z dnia 2024 roku

w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jerzmanowice-Przeginia
dla trzech obszarów położonych w sołectwie Czubrowice

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), Rada Gminy Jerzmanowice-Przeginia po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jerzmanowice-Przeginia uchwalonego Uchwałą Nr V/30/2019 Rady Gminy Jerzmanowice-Przeginia z dnia 18 lutego 2019 roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wprowadzające
§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Jerzmanowice-Przeginia dla trzech obszarów położonych w sołectwie Czubrowice, określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwaną dalej planem.

§ 2

Integralną częścią planu są:

- 1) **Załącznik nr 1** – rysunek planu: w skali 1:2000, składający się z 2 ponumerowanych arkuszy;
- 2) **Załącznik nr 2** zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia go do wglądu publicznego;
- 3) **Załącznik nr 3** zawierający rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **Załącznik nr 4** – dane przestrzenne.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście ustaleń planu oraz na rysunku planu symbolem literowo-cyfrowym;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, które dominuje w danym terenie;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych** - należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalne zbliżenie budynku do dróg publicznych, z dopuszczeniem wysunięcia przed tą linię: schodów, ganków, daszków, okapów, wykuszy, balkonów, gzymsów i ryzalitów, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 1,5 m;
- 5) **stawce procentowej** - należy przez to rozumieć wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 6) **budynkach gospodarczych** – rozumie się przez to również budynki inwentarskie;
- 7) **usługach nieuciążliwych, rzemiośle nieuciążliwym i produkcji nieuciążliwej** – rozumie się przez to działalność niewymienioną w przepisach odrębnych dotyczących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) **uciążliwości** – rozumie się przez to zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi lub zwierząt mieszkających lub przebywających w sąsiedztwie, a zwłaszcza wykraczające poza określone przepisami odrębnymi poziomy szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, hałasu i drgań (wibracji), zanieczyszczeń powietrza, gleby, wód i ścieków;
- 9) **osuwisku ciągle aktywnym** – należy przez to rozumieć teren tego osuwiska wskazany na rysunku planu na podstawie karty rejestracyjnej osuwiska nr 12-06-042.

Rozdział II
Ustalenia ogólne

§ 4

1. Następujące elementy, **występujące** na rysunku planu, są **ustaleniami obowiązującymi** niniejszego planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, o których mowa w § 5, pkt. 1 niniejszej uchwały;
 - 4) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7, pkt. 1 niniejszej uchwały;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 5) symbole identyfikacyjne terenów o różnym przeznaczeniu oraz różnych zasadach zagospodarowania, do których dodaje się na początku symbol cyfrowy oznaczający kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych:
- MN1, MN2, MN4, MN5** – Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MU1** – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - RM1, RM2** – Tereny zabudowy zagrodowej,
 - UP** – Tereny usług publicznych,
 - UK** – Tereny usług kultu religijnego,
 - KDZ** – Tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej,
 - KDL** – Tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
 - KDD** – Tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
 - KDW1, KDW2** – Tereny dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - W** – Tereny infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę,
 - ZL.ZN** – Tereny leśne w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - ZN** – Tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody,
 - R** – Tereny rolne,
2. Następujące elementy niewystępujące na rysunku planu **są ustaleniami obowiązującymi niniejszego planu**:
- 1) minimalne odległości nowej zabudowy od działek ewidencyjnych zaliczonych do kategorii gminnych dróg publicznych, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL lub KDD, o których mowa w § 5, pkt. 2 niniejszej uchwały;
 - 2) minimalne odległości nowej zabudowy od dróg wewnętrznych KDW1, KDW2, o których mowa w § 5, pkt 3 niniejszej uchwały;
 - 3) minimalne odległości nowej zabudowy od działek ewidencyjnych będących we własności lub we władaniu gminy, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2, o których mowa w § 5, pkt 4 niniejszej uchwały;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych i rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, o których mowa w § 5, pkt 5 niniejszej uchwały.
3. Następujące elementy występujące na rysunku planu **są informacjami dodatkowymi, niestanowiącymi ustaleń niniejszego planu**:
- 1) granica Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
 - 2) granica otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
 - 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E” (cały obszar planu);
 - 4) osuwisko ciągle aktywne;
 - 5) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 6) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody na rzece Rudawie w Krakowie;
 - 7) powierzchnie ograniczające zabudowę BRA od lotniczych urządzeń naziemnych;
 - 8) granica korytarza rezerwowanego dla realizacji brakującego odcinka linii kolejowej (CKM) wysokich prędkości (Zawiercie przez Olkusz do Krakowa) wyznaczona na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Małopolskiego – Uchwała Sejmiku Województwa Małopolskiego Nr XLVII/732/18 z dnia 26 marca 2018 roku.

§ 5

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, określające dopuszczalne położenie nowych budynków od dróg publicznych:
 - a) w przypadku dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ: minimum 8 m od krawędzi jezdni,
 - b) w przypadku dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami KDL i KDD: minimum 6 m od krawędzi jezdni;
- 2) w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do działek ewidencyjnych zaliczonych do kategorii gminnych dróg publicznych, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL lub KDD, obowiązuje lokalizacja nowych budynków w odległości nie mniejszej niż 9 m od linii wyznaczającej środek działek ewidencyjnych;
- 3) ustala się minimalne odległości nowej zabudowy od istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych KDW1, KDW2 wyznaczonych na rysunku planu, określające dopuszczalne położenie nowych budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę, mierzone od osi tych dróg:
 - a) drogi wewnętrzne KDW1 - odległość budynków: minimum 8 m,
 - b) drogi wewnętrzne KDW2 - odległość budynków: minimum 6 m,
 - c) dopuszcza się zmniejszenie odległości budynków, o których mowa w lit. a i b wyłącznie w sytuacji nawiązania lokalizacji projektowanego budynku do istniejącego budynku na sąsiedniej działce budowlanej pod warunkiem, że nie naruszy to warunków technicznych drogi wewnętrznej;
- 4) w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę, przylegających do działek ewidencyjnych będących we własności lub we władaniu gminy, oznaczonych na mapie ewidencji gruntów symbolem „dr” i nie oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1, KDW2 obowiązuje lokalizacja nowych budynków zgodnie z ustaleniami pkt 3, lit a, przy czym w tym przypadku minimalne odległości budynków, określone w pkt 3, lit a, należy mierzyć od linii wyznaczającej środek działek ewidencyjnych;
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od brzegu śródlądowych wód powierzchniowych i rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, nie wyznaczonych na rysunku planu, w odległości 5 m od ich brzegu; w terenach pomiędzy tymi liniami a brzegiem śródlądowych wód powierzchniowych lub brzegiem rowów stanowiących urządzenia melioracji wodnych, nie dopuszcza się wznoszenia nowych obiektów kubaturowych;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWICE

- 6) w sytuacji gdy istniejący budynek lub obiekt posiada wysokość równą lub większą niż maksymalna wysokość budynków lub obiektów określona w ustaleniach dla poszczególnych terenów obowiązuje zakaz jego nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku lub obiektu o nie więcej niż 2 m w stosunku do maksymalnych wysokości budynków lub obiektów określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów, wyłącznie w przypadku przebudowy (zmiany konstrukcji) dachu na istniejącym budynku lub obiekcie o kącie nachylenia głównych połaci do 36°, w celu doprowadzenia parametrów dachu do zgodności z ustaleniami niniejszego planu, przy czym, w przypadku przebudowy (zmiany konstrukcji) dachu na istniejącym budynku lub obiekcie o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 20° dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku lub obiektu nie więcej niż o 3 m w stosunku do maksymalnych wysokości budynków lub obiektów określonych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
- 8) przebudowa konstrukcji dachu związana ze zwiększeniem wysokości budynku lub obiektu, o której mowa w pkt 7, nie może spowodować powstania więcej niż 1 dodatkowej kondygnacji w obrębie połaci dachowej przebudowywanego budynku lub obiektu;
- 9) ustala się zakaz przekształcania powierzchni działki budowlanej lub prowadzenia robót ziemnych na działce budowlanej, utrudniających spływ wód powierzchniowych z działek sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) w terenach położonych w granicach Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących, w rozumieniu przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących, w rozumieniu przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązku przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi, procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- 2) w terenach położonych w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących, w rozumieniu przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego,
 - b) realizacji przedsięwzięć mogących, w rozumieniu przepisów odrębnych, znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nie stwierdzono, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązku przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko lub przeprowadzona, zgodnie z przepisami odrębnymi, procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie;
- 3) w terenach położonych w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 – „Częstochowa E” obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających ujemny wpływ nowej zabudowy na stan jakościowy wód podziemnych,
 - b) zakaz lokalizowania nowych inwestycji usługowych i produkcyjnych nieposiadających koniecznych zabezpieczeń przed przenikaniem do podłoża substancji toksycznych i innych substancji szkodliwych;
- 4) na całym obszarze objętym niniejszym uciążliwość będąca wynikiem działalności związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, działalności usługowej lub działalności produkcyjnej nie może wykraczać poza granice działki lub działek, na których jest prowadzona;
- 5) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje nakaz wyposażenia nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej w urządzenia do odprowadzania ścieków oraz nakaz podłączenia jej do sieci kanalizacyjnej w terenach objętych systemami odprowadzania i oczyszczania ścieków; w terenach, na których nie funkcjonują systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków, do czasu ich realizacji, możliwe jest stosowanie tymczasowych rozwiązań wymienionych w § 13, pkt. 3, lit. c niniejszej uchwały;
- 6) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje zakaz wprowadzania do środowiska ścieków nieczyszczonych;
- 7) na całym obszarze objętym niniejszym planem obowiązuje stosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów nieuciążliwych dla otoczenia opartych na najlepszych, dostępnych technikach;
- 8) we wszystkich terenach, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 5 niniejszej uchwały, dopuszcza się roboty związane z utrzymaniem cieków wodnych przepływających przez te tereny, zgodnie z obowiązkami administratorów wód określonymi w przepisach odrębnych;
- 9) obowiązuje zachowanie ciągłości cieków wodnych (wyznaczonych i niewyznaczonych na rysunku planu).

§ 7

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) wyznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dawny młyn w Czubrowicach, położony na działce nr 631/3, oznaczony na rysunku planu nr 1,
 - b) stodoła w Czubrowicach, położona na działce nr 631/3, oznaczona na rysunku planu nr 2,
 - c) stodoła drewniana w Czubrowicach, położona na działce nr 932/8, oznaczona na rysunku planu nr 3,
 - d) dom drewniany w Czubrowicach, położony na działce nr 926, oznaczony na rysunku planu nr 4;
- 2) dla obiektów wymienionych w pkt 1 ustanawia się następujące zasady ich ochrony:
 - a) zakazuje się przekształcania budynków zabytkowych oraz obiektów zabytkowych powodującego obniżenie ich wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWICE

- b) dopuszcza się remonty budynków zabytkowych oraz obiektów zabytkowych pod warunkiem zachowania ich formy, gabarytów i detali architektonicznych,
 - c) w przypadku montowania na budynkach zabytkowych paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych dopuszcza się ich lokalizowanie jedynie na połaciach dachowych niewidocznych z przestrzeni publicznych a ponadto zakazuje się lokalizowania ich na ścianach budynków zabytkowych,
 - d) na działkach, na których znajdują się budynki zabytkowe lub obiekty zabytkowe zakazuje się:
 - lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych oraz umieszczania na budynku zabytkowym lub obiekcie zabytkowym reklam lub innych tablic niezwiązanych z funkcją budynku zabytkowego lub obiektu zabytkowego,
 - lokalizowania roślinności, urządzeń, budynków i innych obiektów budowlanych przesłaniających fasadę budynku zabytkowego lub obiektu zabytkowego;
- 3) wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne pozostające w ewidencji zabytków archeologicznych:
- a) A 99-54/81, Czubrowice, osada – epoka kamienia, ślad osadnictwa – prehistoria, ślad osadnictwa – kultura lendzielska (?) – neolit,
 - b) A 99-54/82, Czubrowice, ślad osadnictwa – epoka kamienia,
 - c) A 99-54/89, Czubrowice, ślad osadnictwa – epoka kamienia,
 - d) A 99-54/90, Czubrowice, ślad osadnictwa – epoka kamienia.
- 4) dla wymienionych w pkt 3 stanowisk archeologicznych pozostających w ewidencji zabytków archeologicznych, w zakresie ich ochrony, obowiązują przepisy odrębne.

§ 8

Ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obszary przestrzeni publicznej obejmują tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP, 2UP i 1UK;
- 2) dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w pkt 1 ustala się nakaz lokalizacji urządzeń służących potrzebom osób niepełnosprawnych.

§ 9

Ustalenia z zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) wskazuje się na rysunku planu:
 - a) granicę Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6, pkt 1 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne,
 - b) granicę otuliny Parku Krajobrazowego Dolinki Krakowskie, w obrębie której obowiązują ustalenia zawarte w § 6, pkt 2 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne,
 - c) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326 „Częstochowa E”, w obrębie którego obowiązują ustalenia zawarte w § 6, pkt 3 niniejszej uchwały oraz przepisy odrębne,
 - d) stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt 4 niniejszej uchwały
 - e) osuwisko ciągle aktywne, w obrębie którego obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi, zawarte w § 10 niniejszej uchwały,
 - f) granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody na rzece Rudawie w Krakowie, w której obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych,
 - g) powierzchnie ograniczające zabudowę BRA od lotniczych urządzeń naziemnych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem §14 ust. 8, §15 ust. 9 niniejszej uchwały;
- 2) wyznacza się na rysunku planu obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków wymienione w § 7, pkt 1 niniejszej uchwały, dla których obowiązują przepisy zawarte w § 7, pkt 2 niniejszej uchwały;
- 3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację syren alarmowych służących potrzebom obronności i bezpieczeństwa państwa oraz bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej.

§ 10

Ustalenia dotyczące **zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi:** w zakresie zasad ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi ustala się: w granicach terenów położonych w zasięgu osuwiska ciągle aktywnego, w przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych obowiązuje postępowanie zgodne z zasadami wynikającymi ze skomplikowanych warunków gruntowych posadowienia obiektów budowlanych.

§ 11

Ustala się następujące **zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) regulacja granic własności w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów może nastąpić w ramach czynności cywilnoprawnych;
- 3) każda nowo wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 4) powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym, położonej w poszczególnych kategoriach terenu nie może być mniejsza niż:
 - a) MN1, MN4 - 700 m²,
 - b) MN2, MN5 - 900 m²,
 - c) MU1 - 700 m²,
 - d) UP - 1000 m²,
 - e) UK - 1000 m²;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 5) zakazuje się wydzielania działek budowlanych o szerokości frontu działki mniejszej niż 5 metrów oraz wydzielania działek stanowiących dojazdy do istniejącej lub nowej zabudowy o szerokości mniejszej niż 5 metrów;
- 6) ustala się kąt nachylenia granicy wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, nie mniejszy niż 1° i nie większy niż 90°;
- 7) wymienione w pkt. 4 minimalne wielkości oraz w pkt 5 minimalne szerokości frontu działki nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze, place manewrowe, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich a także w przypadku dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.
- 8) ustalenia zawarte w pkt 5 - 7 nie dotyczą terenów zabudowy zagrodowej RM1 i RM2 dla których powierzchnia oraz inne parametry nowo wydzielanych działek budowlanych, powinny spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych.

§ 12

Ustalenia dotyczące **zasad obsługi, budowy i rozbudowy systemów komunikacji:**

- 1) układ drogowy w obszarze objętym niniejszym planem stanowią następujące elementy:
 - a) **KDZ** – istniejące publiczne drogi powiatowe klasy zbiorczej,
 - b) **KDL** – istniejące i projektowane publiczne drogi gminne klasy lokalnej,
 - c) **KDD** – istniejące i projektowane publiczne drogi gminne klasy dojazdowej,
 - d) **KDW1, KDW2** – istniejące i projektowane drogi wewnętrzne;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę dróg publicznych klas KDZ, KDL i KDD;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę dróg wewnętrznych KDW1, KDW2; w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 5 niniejszej uchwały, układ drogowy zapisany w planie może być rozbudowywany o niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne oraz dojazdy do działek;
- 4) we wszystkich terenach, wymienionych w § 4, ust. 1, pkt 5 niniejszej uchwały, dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, pod warunkiem zachowania zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających dróg klas KDZ oraz dróg klas KDL, KDD i dróg wewnętrznych KDW1, KDW2, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) w terenach dróg publicznych klasy KDZ dopuszcza się remonty istniejącej zabudowy i urządzeń zlokalizowanych poza liniami granicznymi pasa drogowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 7) w terenach dróg publicznych klasy KDL i KDD dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń zlokalizowanych poza liniami granicznymi pasa drogowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) ustala się obowiązek zapewnienia, przez użytkowników terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN4, MN5, MU1, RM1, RM2, UP, UK i W, miejsc postojowych lub parkingowych w granicach działki budowlanej, w ilości określonej w ustaleniach dla poszczególnych kategorii terenów;
- 9) ustala się obowiązek zapewnienia, przez użytkowników terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczonych na rysunku planu symbolami MU1, UP i UK miejsc postojowych lub parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe lub parkingowe;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę przyległych do dróg publicznych oraz przyległych do dróg wewnętrznych:
 - a) obsługa poprzez istniejące i nowoprojektowane zjazdy indywidualne, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych, nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych poprzez nowo wyznaczone dojazdy wewnętrzne lub ciągi piesze oraz poprzez ustanowienie ich obsługi komunikacyjnej w drodze czynności cywilno-prawnych,
 - c) w przypadku lokalizacji, w terenach przeznaczonych pod zabudowę przyległych do dróg publicznych, obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej lub działalności o charakterze publicznym, obowiązuje nakaz lokalizacji zjazdu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

Ustalenia dotyczące **zasad obsługi, budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.**

- 1) w zakresie ogólnym ustala się:
 - a) utrzymanie lokalizacji i przebiegu istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy i rozbudowy, w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu,
 - b) we wszystkich terenach wymienionych w § 4, ust. 1, pkt. 5 niniejszej uchwały, za wyjątkiem terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL.ZN z zastrzeżeniem lit. c oraz z zastrzeżeniem § 21, ust. 5 i § 22, ust. 5 niniejszej uchwały, dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, telekomunikacji, w sposób niewykluczający możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami zagospodarowania i zabudowy określonymi w niniejszej uchwale,
 - c) w terenach leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL.ZN dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, elektroenergetyki, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w ciepło, telekomunikacji, pod warunkiem braku konieczności wyłączenia gruntów leśnych na cele nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- a) głównymi źródłami zasilania w wodę będą własne ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych zlokalizowane na terenie gminy Jerzmanowice-Przegonia, a w razie potrzeby ujęcia wód zlokalizowane na terenie gmin sąsiednich,
 - b) zaopatrzenie w wodę będzie się odbywało poprzez:
 - zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę o średnicach sieci wodociągowej od \varnothing 40 mm do \varnothing 500 mm, funkcjonujące w oparciu o ujęcia wody wymienione w lit. a,
 - indywidualne ujęcia wody;
 - c) w terenach przeznaczonych pod zabudowę nakazuje się wyposażenie nowoprojektowanych przewodów wodociagowych w hydranty zewnętrzne,
 - d) dopuszcza się możliwość alternatywnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 3) w zakresie **odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych** ustala się:
- a) system odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będzie funkcjonował w oparciu o istniejącą, przewidzianą do niezbędnej rozbudowy, zbiorczą oczyszczalnię ścieków w Szklarach oraz, istniejącą, przewidzianą do niezbędnej rozbudowy, oczyszczalnię ścieków w Żarach w gminie Krzeszowice a w razie potrzeby o oczyszczalnię ścieków zlokalizowane na obszarze gmin sąsiednich,
 - b) głównymi elementami systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych będą sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjne i grawitacyjno – tłoczne o średnicach od \varnothing 40 mm do \varnothing 500 mm, przepompownie sieciowe i przydomowe, a także inne niezbędne dla jego funkcjonowania urządzenia i sieci, których parametry techniczne będą dostosowane do lokalnych wymagań w tym zakresie,
 - c) do czasu realizacji systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych dopuszcza się:
 - na całym obszarze objętym planem poza granicami aglomeracji Jerzmanowice – Przegonia – Żary i aglomeracji Jerzmanowice – Przegonia – Szklary, ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych - indywidualne lub grupowe (przydomowe) oczyszczalnie ścieków,
 - na całym obszarze objętym planem - gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z systematycznym wywozem ścieków do punktów zlewnych,
 - d) dopuszcza się możliwość alternatywnych, w stosunku do określonych w lit. a i b, rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków.
- 4) w zakresie **elektroenergetyki** ustala się:
- a) przez obszar niniejszego planu przebiegają napowietrzne lub kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 20 kV i 15kV, niskiego napięcia (nN) oraz na obszarze niniejszego planu zlokalizowane są stacje transformatorowe SN/0,4 kV,
 - b) na obszarze gminy Jerzmanowice-Przegonia funkcjonuje rozdzielnia napowietrzna średniego napięcia (RS) w Gotkowicach,
 - c) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną będą istniejące i nowo realizowane napowietrzne lub kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) 20 kV lub 15 kV, wyprowadzone ze stacji elektroenergetycznych GPZ (Główne Punkty Zasilania), usytuowanych poza granicami terenu objętego planem (GPZ Pakuska, GPZ Wola Filipowska) oraz istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV,
 - d) zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejących lub nowo realizowanych napowietrznych lub kablowych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (NN), w oparciu o istniejące i nowo realizowane stacje transformatorowe SN/0,4 kV w wykonaniu słupowym lub wewnętrznym; tereny na których zostaną zlokalizowane wolnostojące stacje transformatorowe SN/0,4kV w wykonaniu wewnętrznym, w razie potrzeby ich geodezyjnego wydzielenia powinny mieć powierzchnię minimalną, niezbędną do usytuowania planowanych stacji,
 - e) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) i wokół stacji transformatorowych SN/0,4 kV, o których mowa w lit. a, wokół rozdzielni napowietrznej średniego napięcia (RS) oraz wzdłuż nowo realizowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz wokół nowo realizowanych stacji transformatorowych SN/0,4 kV obowiązują strefy techniczne, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych,
 - f) w strefach technicznych, których mowa w lit. e, zakazuje się ponadto sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej w odległości do 5,5 m w obie strony od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) 15kV, linii niskiego napięcia (NN) oraz w promieniu 5 m od stacji transformatorowych;
 - g) zaleca się realizację nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia w wersji kablowej;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) przez obszar niniejszego planu przebiegają gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 500 PN 63 oraz gazociągi średnioprężne i niskoprężne,
 - b) źródłem zaopatrzenia w gaz będzie istniejąca gazowa stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia, zlokalizowana poza granicami terenu objętego planem w miejscowości Wielka Wieś,
 - c) zasilanie w gaz odbywać się będzie poprzez istniejące i nowo realizowane gazociągi średniego i niskiego ciśnienia o średnicach od \varnothing 32 mm do \varnothing 100 mm,
 - d) wzdłuż istniejącego gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia, gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych, o których mowa w lit. a oraz wzdłuż nowo realizowanych gazociągów średnioprężnych i niskoprężnych obowiązują strefy kontrolowane, których zasięg i obowiązujące w nich ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) do zaopatrzenia w ciepło należy stosować rozwiązania techniczne wykorzystujące proekologiczne, wysokosprawne źródła energii, charakteryzujące się brakiem lub niską emisją zanie-

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- czyszczeń, takie jak paliwa stałe, gaz, olej opałowy, energia elektryczna czy odnawialne źródła energii;
- 7) w zakresie **telekomunikacji** ustala się:
 - a) obsługa w zakresie telefonii i łączności przewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowo projektowane napowietrzne sieci telekomunikacyjne,
 - b) obsługa w zakresie telefonii i łączności bezprzewodowej realizowana będzie w oparciu o istniejące i nowo projektowane stacje bazowe telefonii komórkowej,
 - c) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami;
 - 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obsługę zgodnie z warunkami obowiązującymi w gminie.

Rozdział III**Przeznaczenie terenów oraz warunki zabudowy i zagospodarowania****§ 14**

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN1 - 17MN1** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
 - 5) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń, o której mowa w pkt. 1 pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczanego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków mieszkaniowych nie większa niż 9,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 10,0 m, przy czym w przypadku budowy budynku gospodarczego lub garażu z dachem o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 18° lub z dachem płaskim, wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 8,0 m;
 - 4) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 i 3, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 20 m;
 - 6) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyciółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami z zastrzeżeniem pkt. 7, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 37° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;
 - 7) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m);
 - 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
 - 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia mniejszym od spadku dachu głównego lub stosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 10) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) w przypadku budynków mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 12) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, materiały imitujące dachówkę lub materiały naturalne;
- 13) kolorystyka elewacji: w kolorach jasnych, stonowanych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. g niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 15 m.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwiska ciągle aktywnego, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 15

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN2 - 5MN2** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
 - 5) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. W granicach terenów MN2 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 13;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń, o której mowa w pkt. 1 pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków mieszkaniowych nie większa niż 9,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 10,0 m, przy czym w przypadku budowy budynku gospodarczego lub garażu z dachem o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 18° lub z dachem płaskim, wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 8,0 m;
 - 4) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 i 3, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 20 m;
 - 6) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami z zastrzeżeniem pkt. 7, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej – od 37° do 45°,

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- d) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;
- 7) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m);
 - 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
 - 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia mniejszym od spadku dachu głównego lub stosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 10) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) w przypadku budynków mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 12) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, materiały imitujące dachówkę lub materiały naturalne;
 - 13) kolorystyka elewacji: w kolorach jasnych, stonowanych.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 9. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. g niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 15 m.
 10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 16

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN4** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN4 - 4MN4** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
 - 5) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. W granicach terenów MN4 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń, o której mowa w pkt. 1 pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 2) wysokość budynków mieszkaniowych nie większa niż 9,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 10,0 m, przy czym w przypadku budowy budynku gospodarczego lub garażu z dachem o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 18° lub z dachem płaskim, wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 8,0 m;
- 4) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 i 3, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
- 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 20 m;
- 6) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyciółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami z zastrzeżeniem pkt. 7, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 37° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;
- 7) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m);
- 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
- 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia mniejszym od spadku dachu głównego lub stosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 10) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 11) w przypadku budynków mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 12) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, materiały imitujące dachówkę lub materiały naturalne;
- 13) kolorystyka elewacji: w kolorach jasnych, stonowanych.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. g niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 15 m.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 17

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN5** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN5 - 3MN5** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 2) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;
 - 5) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. W granicach terenów MN5 obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w układzie szeregowym.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 60 % powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń, o której mowa w pkt. 1 pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków mieszkaniowych nie większa niż 9,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 10,0 m, przy czym w przypadku budowy budynku gospodarczego lub garażu z dachem o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 18° lub z dachem płaskim, wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 8,0 m;
 - 4) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 i 3, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 20 m;
 - 6) dachy nowych budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami z zastrzeżeniem pkt. 7, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – od 37° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu jednospadowego lub płaskiego;
 - 7) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m);
 - 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
 - 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia mniejszym od spadku dachu głównego lub stosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.);
 - 10) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) w przypadku budynków mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 12) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, materiały imitujące dachówkę lub materiały naturalne;
 - 13) kolorystyka elewacji: w kolorach jasnych, stonowanych.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. g niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 15 m.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
13. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 18

1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU1** oznaczone na rysunku planu symbolami **1MU1 - 2MU1** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę mieszkaniową oraz pod zabudowę usługową nieuciążliwą i rzemiosło nieuciążliwe.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków, obiektów i urządzeń użyteczności publicznej;
 - 2) budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
 - 3) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
 - 4) obiektów magazynowych w zabudowie usługowej i rzemiosła nieuciążliwego;
 - 5) obiektów małej architektury;
 - 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów manewrowych;
 - 7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
- 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 30 % powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń, o której mowa w pkt. 1 pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – co najmniej 1 dodatkowe miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla zabudowy usługowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) dla zabudowy użyteczności publicznej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków mieszkaniowych nie większa niż 9,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków mieszkaniowo-usługowych, usługowych, rzemieślniczych i użyteczności publicznej nie większa niż 12,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
 - 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych nie większa niż 10,0 m;
 - 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 30 m;
 - 7) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, rzemieślniczych, użyteczności publicznej, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami z zastrzeżeniem pkt. 8, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zabudowy użyteczności publicznej – od 37° do 45°,
 - b) dla budynków rzemieślniczych, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
 - 8) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m);
 - 9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, rzemieślniczych, użyteczności publicznej, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
 - 10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego dopuszcza się stosowanie dachu jednospadowego o kącie nachylenia mniejszym od spadku dachu głównego lub stosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 12) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 13) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, materiały imitujące dachówkę lub materiały naturalne;
 - 14) kolorystyka elewacji: w kolorach jasnych, stonowanych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. g niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 15 m.

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 19

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej RM1** oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM1 – 3RM1** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług oraz produkcji związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
 - 2) obiektów magazynowych związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
 - 3) obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną (np. silosów na zboże);
 - 4) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) obiektów małej architektury;
 - 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów manewrowych;
 - 7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń, o której mowa w pkt. 1 pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczanego dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
 - b) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni produkcyjnej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych nie większa niż 9,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych nie większa niż 12,0 m;
 - 4) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 i 3, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 30 m;
 - 6) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami, z zastrzeżeniem pkt. 7, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – od 37° do 45°,
 - b) dla zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, budynków gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych – od 30° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
 - 7) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m);
 - 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
 - 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 10) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych,
 - 12) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych kolorystyka elewacji: w kolorach jasnych, stonowanych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 8. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. n niniejszej uchwały nie dotyczą terenu, o którym mowa w ust. 1, który w całości lub części jest położony na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 15 m.
 9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 20

1. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej RM2** oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM2 - 5RM2** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę zagrodową.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń usług oraz produkcji związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
 - 2) obiektów magazynowych związanych wyłącznie z produkcją rolną lub przetwórstwem rolno-spożywczym;
 - 3) obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną (np. silosów na zboże);
 - 4) garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) obiektów małej architektury;
 - 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów manewrowych;
 - 7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 12;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,4;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 50 % powierzchni działki budowlanej, przy czym w przypadku remontów, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń, o której mowa w pkt. 1 pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczanego dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych,
 - b) dla zabudowy usługowej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni produkcyjnej.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych nie większa niż 9,0 m, z możliwością przystosowania poddasza do funkcji mieszkalnych;
 - 3) wysokość budynków usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych nie większa niż 12,0 m;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 4) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 i 3, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 5) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 30 m;
 - 6) dachy nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przy-
czółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami, z zastrzeżeniem pkt. 7,
a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – od 37° do 45°,
b) dla zabudowy usługowej, produkcyjno-usługowej, produkcyjnej, budynków gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych – od 30° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
 - 7) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsza niż 1,5 m);
 - 8) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, usługowych, produkcyjno-usługowych, produkcyjnych, wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, gospodarczych i garaży oraz obiektów magazynowych dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 6;
 - 9) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego oraz w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie dachów o różnej wysokości i dachów płaskich nad poszczególnymi częściami budynku oraz dachów jednospadowych o spadku mniejszym od spadku dachu głównego;
 - 10) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, dopuszcza się stosowanie innej kolorystyki w przypadku budynków produkcyjnych, gospodarczych, garaży i obiektów magazynowych,
 - 12) w przypadku budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych kolorystyka elewacji: w kolorach jasnych, stonowanych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 8. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. n niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 10 m.
 9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
 12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 21

1. Wyznacza się **tereny usług publicznych UP** oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP - 2UP** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową z zakresu administracji publicznej, nauki, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, bezpieczeństwa publicznego i ochrony przeciwpożarowej.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) mieszkań w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - 2) usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50 % powierzchni użytkowej budynku usługowego;
 - 3) obiektów i urządzeń usług sportu i rekreacji związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 4) budynków gospodarczych i garaży związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
 - 5) obiektów małej architektury,
 - 6) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów manewrowych;
 - 7) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym; lub dopuszczalnym;
 - 8) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 9) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 11;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15;

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20 % powierzchni działki;
- 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać:
 - a) dla usług z zakresu nauki, oświaty i wychowania poziomu hałasu dopuszczonego dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) dla usług z zakresu opieki zdrowotnej i opieki społecznej poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów szpitali i terenów domów pomocy społecznej,
 - c) dla usług pozostałych poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) miejsca parkingowe i postojowe:
 - a) dla zabudowy usługowej – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla lokali mieszkalnych – co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe na 1 lokal lub jednostkę mieszkalną, przy czym dopuszcza się wliczenie do tej liczby miejsc garażowych.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki gospodarcze i garaże mogą być realizowane jako dobudowane lub wolnostojące;
 - 2) wysokość budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych nie większa niż 9,0 m;
 - 3) wysokość obiektów sportu i rekreacji nie większa niż 12,0 m;
 - 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie większa niż 10,0 m;
 - 5) dla istniejących budynków o wysokościach większych niż określone w pkt 2 - 4, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku nie większa niż 50 m;
 - 7) dachy nowych budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów sportu i rekreacji należy wznosić jako dwuspadowe lub wielospadowe, z dopuszczalnymi przyczółkami i naczółkami oraz z dopuszczalnymi oknami połaciowymi i lukarnami, z zastrzeżeniem pkt. 8, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci:
 - a) dla zabudowy usługowej i usługowo mieszkaniowej – od 37° do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży oraz obiektów usług sportu i rekreacji – od 10° do 45°, z dopuszczeniem innej formy dachu, w tym dachu płaskiego;
 - 8) wznoszenie lukarn o dachach dwuspadowych i jednakowej formie na całym dachu (dachy lukarn nie mogą się łączyć, a ich odległość od ścian elewacji poprzecznej nie może być mniejsze niż 1,5 m);
 - 9) w przypadku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych, gospodarczych i garaży oraz obiektów usług sportu i rekreacji dopuszcza się kontynuację istniejącej formy dachu lub budowę dachu zgodnie z ustaleniami pkt. 7;
 - 10) w przypadku dobudowy budynku do budynku istniejącego dopuszcza się stosowanie dachy jednospadowego o kącie nachylenia mniejszym od spadku dachu głównego lub stosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 11) w przypadku budowy budynku o złożonej bryle dopuszcza się stosowanie płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 12) w przypadku budynków usługowych i usługowo-mieszkaniowych dopuszcza się zastosowanie stropodachu płaskiego, stanowiącego element uzupełniający dachu (w tym taras, stropodach zielony, itp.), przy czym w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych jego powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy budynku;
 - 13) kolorystyka dachu: w odcieniach kolorów czerwonego, brązowego lub szarego, pokrycie dachu: dachówka, blachodachówka, materiały imitujące dachówkę lub materiały naturalne;
 - 14) kolorystyka elewacji w kolorach jasnych, stonowanych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. g niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 15 m.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
11. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
12. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 22

1. Wyznacza się **teren usług kultu religijnego UK** oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty usług kultu religijnego.
2. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych;

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

- 3) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
 - 4) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 5) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy i urządzeń z zachowaniem warunków określonych w ust. 1 - 10;
 - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, za wyjątkiem przypadków określonych w § 5, pkt 1 - 5 niniejszej uchwały;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;
 - 4) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,15;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 20 % powierzchni działki;
 - 7) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać poziomu hałasu dopuszczonego dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 8) wysokość obiektów kultu religijnego nie większa niż 18,0 m;
 - 9) dla istniejących budynków o wysokości większej niż określona w pkt 8, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę z zachowaniem dotychczasowej wysokości budynku;
 - 10) miejsca parkingowe i postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe.
 4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
 5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
 6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
 7. Ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych, o których mowa w § 9, pkt 1, lit. g niniejszej uchwały nie dotyczą terenów, o których mowa w ust. 1, które w całości lub części są położone na wysokości n.p.m. określonej dla danej powierzchni ograniczającej zabudowę, powiększonej o 20 m.
 8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
 9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
 10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
 11. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

§ 23

1. Wyznacza się **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDZ - 2KDZ**; **teren dróg publicznych klasy lokalnej KDL** oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**; **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KDD** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD - 6KDD** z przeznaczeniem podstawowym pod drogi publiczne.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń stosownych do klasy drogi;
 - 2) ciągów pieszych i rowerowych;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 5;
 - 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Ustala się następujące minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg:
 - 1) drogi publiczne klasy KDZ – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) drogi publiczne klasy KDL - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) drogi publiczne klasy KDD - zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.
5. W granicach terenów KDZ, KDL, KDD urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszają one warunków technicznych drogi określonych w przepisach odrębnych.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, położonych w granicach osuwiska ciągle aktywnego, ustala się zasady ochrony przed zagrożeniem ruchami masowymi ziemi zgodnie z § 10 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
10. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 24

1. Wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych KDW** oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW1 - 2KDW1; 1KDW2 - 3KDW2** z przeznaczeniem podstawowym pod drogi wewnętrzne.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń stosownych do parametrów drogi wewnętrznej;
 - 2) ciągów rowerowych;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) tymczasowych obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 5) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ust. 5;
 - 6) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 7) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających dla poszczególnych klas dróg:
 - 1) drogi wewnętrzne KDW1 – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) drogi wewnętrzne KDW2 – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się maksymalny czas trwania tymczasowego zagospodarowania wymienionego w ust. 2, pkt 4, nie dłuższy niż 18 miesięcy.
5. W granicach terenów KDW1, KDW2 urządzenia i sieci infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane zgodnie z zasadą, że nie naruszają one warunków technicznych drogi.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 25

1. Wyznacza się **tereny infrastruktury technicznej W – zaopatrzenie w wodę** oznaczone na rysunku planu symbolem **1W** z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w wodę.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, placów manewrowych;
 - 2) parkingów i miejsc postojowych związanych z przeznaczeniem podstawowym;
 - 3) zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej;
 - 4) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących urządzeń: w przypadku obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę na warunkach określonych w ust. 1 – 8;
 - 2) pozostawienie powierzchni biologicznie czynnej na minimum 10 % powierzchni terenu;
 - 3) miejsca parkingowe i postojowe: co najmniej 1 miejsce parkingowe lub postojowe.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z § 11 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§ 26

1. Wyznacza się **teren leśny w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZL.ZN** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL.ZN** z przeznaczeniem podstawowym pod lasy.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
3. W terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zalesienia stanowiące uzupełnienie drzewostanu w terenach leśnych.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowego terenu.

§ 27

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

1. Wyznacza się **tereny zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody ZN** oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN - 7ZN** z przeznaczeniem podstawowym pod zieleni o funkcjach ekologicznych i ochronnych.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji nowej zabudowy.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zalesień stanowiących elementy obudowy biologicznej cieków wodnych;
 - 2) zalesień stanowiących elementy zadrzewień śródpolnych;
 - 3) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zakaz niszczenia obudowy biologicznej cieków wodnych;
 - 2) zakaz niszczenia zadrzewień śródpolnych.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów;
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi, w tym np. w zakresie ochrony gruntów rolnych, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

§28

1. Wyznacza się **tereny rolne R** oznaczone na rysunku planu symbolami **1R - 7R** z przeznaczeniem podstawowym pod grunty rolne.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w ust. 4 i 5.
3. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
 - 2) zbiorników wodnych służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
 - 3) cieków wodnych, rowów melioracyjnych i urządzeń wodnych wraz z inną infrastrukturą techniczną z nimi związaną;
 - 4) dróg dojazdowych do gruntów rolnych.
4. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy służącej wyłącznie produkcji rolnej i przetwórstwu rolno-spożywczemu z zachowaniem warunków określonych w § 15, ust. 5, pkt 1 -13, przy czym nie może to spowodować zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego, przy czym zwiększenie to jest możliwe jednorazowo w okresie obowiązywania planu.
5. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się remonty, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w ust. 3, z zachowaniem warunków określonych w § 15, ust. 5, pkt 1 -13, przy czym nie może to spowodować zwiększenia powierzchni istniejącej zabudowy oraz zwiększenia kubatury istniejącej zabudowy o więcej niż 30% w stosunku do stanu istniejącego, przy czym zwiększenie to jest możliwe jednorazowo w okresie obowiązywania planu.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 5 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 6 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z § 7 niniejszej uchwały, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.
9. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 12 niniejszej uchwały pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi, w tym np. w zakresie ochrony gruntów rolnych, stosownie do zakresu dotyczącego poszczególnych terenów.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 29

Wysokość jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu ustala się w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN4, MN5, RM1 i RM2 – 10% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MU1 – 20% wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) dla pozostałych terenów – 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30

Traci moc uchwała nr VIII/63/03 Rady Gminy Jerzmanowice-Przegonia z dnia 17 marca 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jerzmanowice-Przegonia w obszarze sołectwa Czubrowice (Dziennik Urzędowy Województwa Małopolskiego z 2003 r., Nr 108, poz. 1378 z późn. zm.) w zakresie objętym niniejszym planem.

§ 31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jerzmanowice-Przegonia.

§ 32

WÓJT GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JERZMANOWICE-PRZEGINIA

DLA TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH W SOŁECTWIE CZUBROWCE

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