UCHWAŁA NR III/11/10
RADY MIEJSKIEJ GMINY LUBOMIERZ

z dnia 29 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Maciejowiec i części obrębu Pasiecznik, gmina Lubomierz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/212/09 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Maciejowiec i części obrębu Pasiecznik, gmina Lubomierz, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz (uchwała Nr XXII/123/96 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 28 lutego 1996 r.), zmienionego uchwałą Nr III/9/10 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz z dnia 29 grudnia 2010 r. Rada Miejska Gminy Lubomierz uchwala, co następuje:

§ 1. 1.Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Lubomierz", uchwala się miejscowy plan zagospodarowania dla obrębu Maciejowiec i części obrębu Pasiecznik, gmina Lubomierz, i przyjmuje się ustalenia zawarte w uchwale jako przepisy prawa miejscowego. 2.Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar części wiejskiej gminy Lubomierz w granicach obrębu geodezyjnego wsi Maciejowiec i części wsi Pasiecznik.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki: 1)załącznik nr 1 - rysunek planu, w skali 1:2000; 2)załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; 3)załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. . Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: 1)ciągi piesze – należy przez to rozumieć wydzielone ciągi przeznaczone dla ruchu pieszego 2)drogach niepublicznych – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do żadnej z kategorii dróg publicznych na podstawie przepisów odrębnych, 3)korytarze ekologiczne – należy przez to rozumieć ciąg dzikiej roślinności, zadarnione pasy wzdłuż dróg i cieków wodnych, a także nie uprawiane obrzeża pola, które łącząc się z innymi pasami roślinności tworzą sieć, stanowiącą schronienie dla zwierząt, będącą swoistym szlakiem komunikacyjnym dla wielu gatunków roślin i zwierząt; 4)nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących; nie dotyczy budowli i obiektów małej architektury; okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1,5 m, i na długości nie więcej niż ¼ szerokości elewacji frontowej, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren, 5)obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania; 6)planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu zawarte tekście niniejszej uchwały oraz załącznikach, o których mowa w § 2; 7)powierzchni terenu biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację 8)powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; 9)produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, której ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granice działki, na której jest prowadzona 10)przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi; 11)przeznaczeniu - należy przez to rozumieć funkcję terenu określoną w ustaleniach planu; 12)przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, w sposób określony ustaleniami planu; 13)przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które rozszerza przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach planu; 14)terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji; 15)uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie (zwłaszcza hałas, wibracje, zapachy, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych; 16)usługach - rozumie się przez to w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, administracji, kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, agroturystyki, turystyki, itp.; 17)usługach hotelarskich – rozumie się przez to krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych; 18)usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”; 19)usługach publicznych – rozumie się przez to usługi o charakterze niekomercyjnym; 20)infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki. 2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu: 1)granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy „OW" obserwacji archeologicznej; 2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; 3)symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu; a)MZ – tereny istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej b)RM – tereny zabudowy zagrodowej i agroturystyki, c)MN – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, d)MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, e)U – tereny zabudowy usługowej, f)UK – tereny usług kultu religijnego g)UO – tereny usług oświaty, h)UP – tereny usług publicznych i)UT – tereny usług turystyki j)US – tereny usług sportu i rekreacji, k)ZN – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody l)ZN/ZP – teren chronionego założenia pałacowo-parkowego na terenie lasów chronionych m)ZL – tereny lasów, n)ZLD –dolesienia, o)ZP – tereny zieleni parkowej, p)RU – tereny obsługi produkcji rolnej, q)R – tereny rolne bez prawa zabudowy, r)WS – tereny wód śródlądowych powierzchniowych, s)W – tereny cieków i rowów melioracyjnych, t)KS – tereny obsługi komunikacji, u)KD – tereny dróg publicznych, w tym: KDL – drogi publiczne klasy lokalnej, KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej, v)KDW – tereny dróg wewnętrznych - niepublicznych, 4)nieprzekraczalne linie zabudowy; 5)granica strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej; 6)granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej; 7)granica strefy „E" ochrony ekspozycji; 8)granica obszaru NATURA 2000 PLH020054 „Ostoja nad Bobrem" 9)granica Parku Krajobrazowego Doliny Bobru 10)obszar projektowanego rezerwatu przyrody „Dziki Wąwóz" 2.Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 1.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1.Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1)kształtowanie zabudowy ma uwzględniać skalę, formę i detal architektoniczny charakterystyczny dla regionalnego budownictwa; 2)ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich, szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych; 3)ekspozycja obiektów reprezentacyjnych z terenów publicznych; 4)ciągi zieleni stanowiące izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych; 5)zakazuje się stosowania siddingu, blach, płyt warstwowych (tzw. „obornickich") oraz innych tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian; 6)przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacjach elementów odblaskowych; 7)zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z typowych elementów betonowych; 8)w przypadku uzupełniania zabudowy na terenach zainwestowanych, dopuszcza się przekroczenie wyznaczonych linii zabudowy, wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi. 2.Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1)na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych, 2)zakazuje się umieszczania elementów, o których mowa w pkt 1, na elewacjach obiektów zabytkowych.

Rozdział 2.
Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. Teren objęty planem leży w granicach projektowanego Obszaru NATURA 2000 - Specjalnego Obszaru Ochrony „Ostoja nad Bobrem" PLH020054, dla którego obowiązują przepisy szczególne.

§ 7. Teren objęty planem położony jest częściowo w granicach Parku Krajobrazowego Doliny Bobru i jego otuliny, dla których obowiązują przepisy szczególne.

§ 8. Na obszarze objętym planem występuje jeden obiekt uznany za pomnik przyrody, chroniony na podstawie przepisów odrębnych, tj. buk pospolity, zlokalizowany na działce o nr ewidencyjnym 325/170.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się granicę projektowanego rezerwatu przyrody „Dziki Wąwóz", dla którego obowiązują przepisy szczególne.

§ 10. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1)segregacja odpadów w miejscach wyznaczonych i wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami; 2)uciążliwości z prowadzonych działalności nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod te działalności; 3)ustala się obowiązek pozostawienia minimum 3 m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż wszystkich cieków wodnych i potoków.

§ 11. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich robót związanych z budowlami komunikacyjnymi z organem właściwym w sprawie melioracji i urządzeń wodnych.

Rozdział 3.
Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę historycznego układu wsi z dominującą formą układu wsi łańcuchowych, w tym przede wszystkim zachowania układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych.

§ 13. 1.Na całym obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków, chronione na podstawie przepisów odrębnych: 1)Dwór z XVI-XVII w., Maciejowiec – Góra Zamkowa nr 51, Lubomierz, pod numerem rejestru 344 z dnia 13.11.1956 r. 2)Park pałacowy, krajobrazowy, pod numerem rejestru 483/J z dnia 22.10.1976 r. 3)Pałac z XIX w., Maciejowiec – Góra Zamkowa nr 59, Lubomierz, pod numerem rejestru 484/J z dnia 22.10.1976 r. 4)Kaplica mszalna pw. Wniebowzięcia NMP, pod numerem rejestru A/2162/672/J z dnia 11.05.1981 r. 5)Mauzoleum rodziny von Kramst w zespole pałacowo-parkowym, pod numerem rejestru 673/J z dnia 08.05.1981 r. 2.Wszelkie działania związane z obiektami, o których mowa w ust. 1, wymagają uzyskania pozytywnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 14. 1.Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków 1)Oficyna przy dworze, Maciejowiec – Góra Zamkowa; 2)Oficyna na prawo od dworu, obecnie stajnia, Maciejowiec – Góra Zamkowa; 3)Budynek obok dworu (pozostał parter), Maciejowiec – Góra Zamkowa; 4)Brama wjazdowa na teren dworu, Maciejowiec – Góra Zamkowa; 5)Dom, Maciejowiec nr 1; 6)Dom, Maciejowiec nr 2; 7)Dom, Maciejowiec nr 3; 8)Dom, Maciejowiec nr 5; 9)Dom, Maciejowiec nr 6; 10)Dom, Maciejowiec nr 7; 11)Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 8; 12)Dom, Maciejowiec nr 10; 13)Dom, obecnie schronisko młodzieżowe, Maciejowiec nr 13; 14)Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 15; 15)Dom, Maciejowiec nr 16; 16)Dom, Maciejowiec nr 19; 17)Budynek gospodarczy (opuszczony), Maciejowiec nr 20; 18)Dom, Maciejowiec nr 21; 19)Dom, Maciejowiec nr 26; 20)Dom, Maciejowiec nr 28; 21)Dom, Maciejowiec nr 29; 22)Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 31; 23)Stodoła, Maciejowiec nr 31; 24)Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 35; 25)Dom, obecnie budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 36; 26)Dom (szachulec ocieplony, łupek), Maciejowiec nr 37; 27)Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 37; 28)Dom, Maciejowiec nr 38; 29)Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 38; 30)Dom, Maciejowiec nr 40; 31)Dom, Maciejowiec nr 41; 32)Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 41; 33)Dom, Maciejowiec nr 42; 34)Dom, Maciejowiec nr 43; 35)Dom, Maciejowiec nr 44; 36)Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 45; 37)Dom, Maciejowiec nr 46; 38)Dom, Maciejowiec nr 47; 39)Budynek gospodarczy, Maciejowiec nr 47; 40)Dom, Maciejowiec nr 50; 41)Budynek mieszkalno-gospodarczy (ruina), Maciejowiec nr 51; 42)Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 52; 43)Dom, Maciejowiec nr 56; 44)Budynek mieszkalno-gospodarczy, Maciejowiec nr 57; 45)Dom, Maciejowiec nr 63; 46)Remiza strażacka, Maciejowiec; 47)Trafostacja, Maciejowiec nr 39. 2.Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, ustala się ochronę konserwatorską, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: 1)nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaj pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej; 2)zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki; 3)przy remoncie elewacji nakaz odtworzeniem historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem; 4)przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów; 5)ustala się zakaz stosowania szprosów międzyszybowych; 6)przy wymianie pokrycia dachu nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału; 7)dla obiektów przeznaczonych do rozbiórki ustala się obowiązek wcześniejszego wykonania kart ewidencyjnych zabytków architektury i budownictwa na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz otrzymania pozytywnej ekspertyzy budowlanej wykonanej przez rzeczoznawcę budowlanego na podstawie przepisów odrębnych; 8)dopuszcza się wymianę zabudowy w wypadku gdy jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi lub planistycznymi po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na warunkach przez niego określonych.

§ 15. 1.Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. 2.Przebieg strefy, o której mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu. 3.W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest zespół parkowo - pałacowy z barokowym pałacem, renesansowym dworem i rozległym, romantycznym parkiem, zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie projektowanego rezerwatu przyrody „Dziki Wąwóz”. 4.W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: 1)obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego parku; 2)obowiązek utrzymania krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; 3)przy restauracji i modernizacji obiektów ustala się obowiązek dostosowania funkcji do wartości obiektów, 4)zakaz przejazdu pojazdów ciężkich przez teren parku. 5.Wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

§ 16. 1.Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, której przebieg przedstawia rysunek planu. 2.W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest historyczne ukształtowanie wsi. 3.W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek zachowania układu wsi łańcuchowej; 2)obowiązuje zakaz lokalizowania więcej niż jednego budynku na osobno wydzielonej działce. 4.Wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

§ 17. 1.Ustala się strefę „E” ochrony ekspozycji historycznego założenia parkowo-pałacowego. 2.Przebieg strefy, o której mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu. 3.W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizowania jakichkolwiek inwestycji zaburzających ekspozycję parku. 4.Wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

§ 18. 1.Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, wyznaczoną na rysunku planu, w obrębie której wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi realizowane są zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz po uzgodnieniu z właściwymi terenowo służbami ochrony archeologicznej. 2.Na terenie strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się obowiązek realizacji ww. inwestycji pod nadzorem archeologicznym, prowadzonym przez uprawnionego archeologa po uzyskaniu stosownego pozwolenia: 1)przed wydaniem pozwolenia na budowę, 2)przed realizacją inwestycji nie wymagającej pozwolenia na budowę, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Rozdział 4.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1.Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Dziale II, Ustalenia szczegółowe. 2.Proponowane linie wewnętrznego podziału terenów nie są liniami obowiązującymi. 3.Dopuszcza się wydzielanie nowych granic działek dla obiektów infrastruktury technicznej. 4.Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami planu i regulacjami określonymi w przepisach odrębnych. 5.Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce, w tym celu należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokonać scalenia nieruchomości.

§ 20. 1.Ustala się minimalną powierzchnię działki: 1)dla terenów zabudowy zagrodowej – 2500 m2 z tolerancją 5%, 2)dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m2, 3)dla terenów zabudowy usługowej – 250 m2, 4)dla terenów agroturystyki - 3000 m2, 5)dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych – 4000 m2 2.Ustala się minimalną szerokość frontu działki: 1)dla terenów zabudowy zagrodowej – 30 m, 2)dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 25 m, 3.Dopuszcza się wtórne podziały działek mające na celu poprawę warunków zamieszkania i funkcjonalności istniejącej zabudowy oraz wydzielenie odrębnej działki budowlanej, jeśli zostaną zachowane parametry określone w ust. 1 i 2 oraz w Rozdziale 7. 4.Dla pojedynczych działek, wydzielonych geodezyjnie przed uchwaleniem niniejszego planu, a znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

Rozdział 5.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 21. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie będących obiektami budowlanymi.

Rozdział 6.
Ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 22. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia: 1)dopuszcza się przerwanie linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej; 2)zapewnienie przez inwestora dostępności komunikacyjnej do działek, które oddzielone są od drogi publicznej ciekiem wodnym; 3)obowiązek zachowania układu wsi łańcuchowej w sposób pozwalający na lokalizację wejść do budynków od strony dłuższej elewacji budynku. 4)ustala się obowiązek umieszczania na budynkach od strony wejścia numerów administracyjnych budynków; 5)ustala się co najwyżej dwie kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe, 6)obowiązują wysokie symetryczne dachy dwuspadowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, łupkiem, o kącie nachylenia połaci dachowych 45-55 o, 7)dopuszcza się zastosowanie łupka sztucznego jako wykończenie dachów lub szczytów, 8)ustala się opierzenia ścian szczytowych łupkiem lub deskami z zachowaniem pionowego układu deskowania; 9)ustala się obowiązek zachowania wydłużonej bryły budynku z wejściem zlokalizowanym w ścianie kalenicowej; 10)w wyjątkowych przypadkach, tj. dla funkcji: usługi, hotel, turystyka, dopuszcza się możliwość wykonania niższej dobudowy; 11)obowiązują następujące ustalenia w zakresie konstrukcji i użycia materiałów: dostosowanie konstrukcji ścian zewnętrznych do funkcji pomieszczeń (ścian drewnianych – części mieszkalnej, murowanych – w sieni i części inwentarskiej, ryglowych lub oszalowanych deskami – w części gospodarczej) tj. występowanie konstrukcji mieszanych-przysłupowo-ryglowo-wieńcowo-murowanych, 12)obowiązują opaski okienne i drzwiowe kamienne, tynk lub drewniane (w części drewnianej); 13)ustala się obowiązek wyposażenia budynków w okna drewniane, prostokątne pionowo z podziałem na kwatery; 14)dopuszcza się wykonanie ganków, galerii na piętrze; 15)zakazuje się stosowania okładzin na elewacji z PCV, ocieplenia z zewnątrz budynków konstrukcji drewnianej, szachulcowej, przysłupowej poprzez zasłonięcie konstrukcji drewnianej; 16)obowiązuje jasna kolorystyka, tj. ściany białe lub jasne pastelowe.

§ 23. 1.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami MZ, RM, MN, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia terenu jako powierzchnię biologicznie czynną: a)co najmniej 70% - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, b)co najmniej 50% - w przypadku zabudowy zagrodowej; 2)ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy równy 0,4; 3)powierzchnia użytkowa usług nieuciążliwych wbudowanych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych 4)dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, inwentarskiej i gospodarczej pod wspólnym dachem. 2.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami MW/U, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek odtworzenia historycznego układu urbanistycznego, 2)obowiązuje odtworzenie zniszczonej więźby drewnianej i zastosowanie pokrycia z gonta lub łupka. 3)dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, inwentarskiej i gospodarczej pod wspólnym dachem. 3.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami RU, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy równy 0,4; 3)dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, inwentarskiej i gospodarczej pod wspólnym dachem. 4.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami U, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 40% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy równy 0,8. 5.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami UO, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 40% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy równy 0,6. 6.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami UP, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 40% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,8; 7.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami US, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 0,2; 3)nie obowiązują zapisy § 22 w zakresie kształtu i wysokości budynku oraz formy dachu; 4)ustala się jedną kondygnację nadziemną; 5)ustala się maksymalną wysokość budynków równą 8 m, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; 6)dopuszcza się dachy płaskie. 8.Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami UT, obowiązują następujące ustalenia: 1)ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną; 2)ustala się wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy równy 0,6.

Rozdział 7.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. Na całym obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią do rodzaju przeznaczenia terenu ilość miejsc parkingowych.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się utrzymanie istniejącej w momencie uchwalania planu funkcji terenu.

§ 25. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MZ – 31MZ, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)zabudowa zagrodowa, b)zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi nieuciążliwe wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne, b)agroturystyka, c)infrastruktura techniczna; 3)na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem 26MZ, dopuszcza się przeznaczenie: a)nieuciążliwa produkcja, b)składy, c)magazyny; 4)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 19 i § 20 oraz na rysunku planu; 5)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 6)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach szczególnych. 7)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)w przypadku wprowadzenia działalności, o których mowa w pkt 3), ustala się dodatkowo obowiązek zapewnienia placu rozładunkowo-załadunkowego na terenie działki, d)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 26. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01RM – 02RM, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)agroturystyka, b)usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki mieszkalne związane z prowadzoną działalnością rolniczą, c)infrastruktura techniczna; 2)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 19 i § 20 oraz na rysunku planu; 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 4)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, o których mowa w przepisach szczególnych. 3)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 27. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MN – 27MN, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi nieuciążliwe, b)infrastruktura techniczna; 2)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 19 i § 20 oraz na rysunku planu; 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 3)dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 24MN, obowiązują dodatkowo następujące ustalenia ze względu na występowanie chronionego siedliska Natury 2000: a)ustala się minimalną powierzchnię działki 1500 m2, b)obowiązek lokalizacji budynków w możliwie najmniejszej odległości od linii rozgraniczającej drogi, c)obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejących siedlisk co najmniej na 50% terenu przeznaczonego pod powierzchnię biologicznie czynną; 4)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach szczególnych. 5)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 28. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01MW/U, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, b)usługi hotelarskie, c)usługi publiczne d)usługi zdrowia; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)usługi nieuciążliwe wolnostojące lub wbudowane w budynki mieszkalne, b)parkingi, c)zieleń urządzona, d)infrastruktura techniczna; 2)obowiązuje strefa „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 15; 3)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 4)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach szczególnych. 3)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 29. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01U, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: usługi; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zieleń urządzona, b)infrastruktura techniczna; 3)dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: a)obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne, b)zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1; 4)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 19 i § 20 oraz na rysunku planu; 5)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 6)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych. 7)dotyczące komunikacji: a)ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu, ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 30. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UK, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne; 2)przeznaczenie uzupełniające: zieleń; 3)występuje obiekt wpisany do Rejestru Zabytków, wyszczególniony w § 13, dla którego obowiązują przepisy odrębne i szczególne; 4)obowiązuje strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 15; 5)ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

§ 31. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UO, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: przedszkole; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zieleń urządzona, b)obiekty i urządzenia sportowe, c)parkingi, d)infrastruktura techniczna; 3)ustala się całkowity zakaz podziału działki; 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23, za wyjątkiem ust.3 pkt 3) i 4). 5)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych. 6)dotyczące komunikacji: a)ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych oraz 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych, b)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 32. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UP oraz 02UP, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zieleń urządzona, b)infrastruktura techniczna; 3)ustala się całkowity zakaz podziału; 4)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych. 5)dotyczące komunikacji: a)ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 20 m2 powierzchni użytkowej obiektu, b)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 33. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01UT, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: usługi hotelarskie; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zieleń urządzona, b)infrastruktura techniczna; 3)ustala się całkowity zakaz podziału; 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 5)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, o których mowa w przepisach szczególnych. 6)dotyczące komunikacji: a)ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny przeznaczony na wynajem, b)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 34. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01RU oraz 07RU, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)produkcja roślinna, b)produkcja zwierzęca, c)hodowla rybna, d)stawy; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zabudowa mieszkaniowa związana z działalnościami wymienionymi w pkt. 1), b)agroturystyka, c)zieleń urządzona d)infrastruktura techniczna; 3)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 19 i § 20 oraz na rysunku planu; 4)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 5)na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 02RU i 03RU, ustala się obowiązek zachowania i pielęgnacji istniejących siedlisk Natury 2000; 6)dotyczące komunikacji: a)w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż, b)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 35. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01US, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)wypoczynek, b)rekreacja, c)urządzenia sportowe, 2)przeznaczenie uzupełniające: a)zieleń urządzona, b)infrastruktura techniczna; 3)wprowadza się możliwość budowy obiektu kubaturowego, stanowiącego wyłącznie niezbędne zaplecze dla funkcji podstawowej; 4)zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określone w § 19 i § 20 oraz na rysunku planu; 5)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 22 i § 23; 6)ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o których mowa w przepisach szczególnych. 7)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 36. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZP – 05ZP, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)zieleń parkowa, 2)przeznaczenie uzupełniające: a)infrastruktura techniczna, b)urządzenia melioracji wodnej; 3)dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej.

§ 37. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZN – 08ZN, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)lasy chronione, b)zadrzewienia; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)drogi leśne, b)infrastruktura techniczna, c)urządzenia melioracji wodnej; 3)obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości ok. 40 m; 4)dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej; 5)wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 38. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZN/ZP, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)lasy chronione, b)chronione założenia parkowe; 2)przeznaczenie dopuszczalne: a)zabudowa wielorodzinna; b)usługi, c)usługi hotelarskie, d)usługi kultu religijnego, 3)przeznaczenie uzupełniające: a)zieleń urządzona, b)infrastruktura techniczna; 4)obowiązuje strefa „A” ochrony konserwatorskiej, dla której ustalenia zawarte zostały w § 15; 5)zakaz podziału na działki; 6)dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: a)zakaz wprowadzania nowej zabudowy, za wyjątkiem odbudowy zabudowy historycznej (wcześniej rozebranej), b)wszelkie prace związane z renowacją, odbudową bądź przebudową istniejących budynków należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków; 7)dotyczące komunikacji: a)w przypadku wprowadzenia funkcji mieszkaniowej ustala się co najmniej 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny, b)w przypadku wprowadzenia usług ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m2 powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi, c)w przypadku wprowadzenia działalności, o której mowa w pkt 1) lit.c), ustala się dodatkowo co najmniej 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny przeznaczony na wynajem, d)ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 20 m2 powierzchni użytkowej obiektu, w przypadku usług kultu religijnego. e)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 39. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZL – 31ZL, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)lasy, b)zadrzewienia; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)drogi leśne, b)infrastruktura techniczna, c)urządzenia melioracji wodnej; 3)obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości ok. 40 m; 4)dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej; 5)wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 40. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami 01ZLD – 07ZLD, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: dolesienia, 2)przeznaczenie uzupełniające: a)drogi leśne, b)infrastruktura techniczna, c)urządzenia melioracji wodnej; 3)obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości ok. 40 m; 4)dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej; 5)wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 41. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01R – 26R, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)uprawy polowe i ogrodnicze, b)łąki i pastwiska; 2)przeznaczenie uzupełniające: a)infrastruktura techniczna, b)urządzenia melioracji wodnej, c)drogi transportu rolnego; 3)dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych w postaci ścieżek spacerowych i rowerowych, łąk rekreacyjnych; 4)dopuszcza się dolesienia oraz zadrzewienia, szczególnie w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych oraz cieków wodnych za wyjątkiem terenów, na których udokumentowane zostały chronione siedliska Natury 2000; 5)w przypadku zaprzestania użytkowania terenu pod przeznaczenia wymienione w ust.2 i 3, ustala się rekultywację terenu w kierunku rolnym, leśnym; 6)zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 42. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01WS – 05WS, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe, 2)dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń gospodarki wodnej.

§ 43. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01W – 08W, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: cieki i rowy melioracyjne, 2)dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń gospodarki wodnej, 3)dopuszcza się zmianę przebiegu cieków i rowów po uzyskaniu zgody właściwego zarządu melioracji i urządzeń wodnych.

§ 44. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 01KS oraz 02KS, obowiązują następujące ustalenia: 1)przeznaczenie podstawowe: a)obsługa komunikacji – przystanek autobusowy b)infrastruktura techniczna; 2)wprowadza się możliwość budowy obiektu kubaturowego, stanowiącego wyłącznie niezbędne zaplecze dla funkcji podstawowej; 3)ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

Rozdział 2.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 45. Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których określa się zasady zagospodarowania i urządzenia: 1)Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDL, obowiązują następujące ustalenia: a)przeznaczenie: drogi publiczne, b)ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m; c)dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych, d)dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej; e)dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury, f)odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m dla nowych obiektów; 2)Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD - 10KDD, obowiązują następujące ustalenia: a)przeznaczenie: drogi publiczne, b)ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m; c)dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych, d)w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego; e)dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej; f)dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury, g)odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m dla nowych obiektów. 3)Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDW, obowiązują następujące ustalenia: a)przeznaczenie: drogi niepubliczne, b)ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6÷10 m; c)w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego; d)dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej; e)dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej oraz obiektów małej architektury, f)odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej 6 m dla nowych obiektów.

Rozdział 3.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 46. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: 1)lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów ulic, za zgodą ich zarządcy; 2)dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów; 3)zakazuje się prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych po elewacji budynku; 4)w zakresie zaopatrzenia w wodę: a)ustala się docelowo wyposażenie w sieć wodociągową wszystkich obszarów zainwestowania, b)do czasu budowy sieci, o której mowa w lit. a, dopuszcza się lokalne ujęcia ze źródeł oraz studni, c)zachowuje się urządzenia, o których mowa w lit. b, jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych i produkcji rolnej, d)zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń, e)ustala się bieżącą konserwację, remonty kapitalne oraz wymianę zużytych rurociągów w celu zmniejszenia strat w przesyle wody; 5)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: a)ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji, związanych z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej, z zarządcą sieci b)dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację napowietrznych sieci elektroenergetycznych, c)zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy), zostaną określone w warunkach przyłączenia, d)nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV i niskiego napięcia 0,04kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci, e)wszelkie koszty związane z odstępstwami od przyjętych na danym terenie standardów ponosi wnioskujący o zmianę, f)ustala się obowiązek prowadzenia nowej sieci elektroenergetycznej wzdłuż układów komunikacyjnych, g)dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi, po uzyskaniu zgody właściciela sieci oraz właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa linii, h)w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będącymi własnością Energia Pro, należy przewidzieć rezerwę terenu pod ich przebudowę, i)zobowiązuje się inwestora do przebudowy linii (likwidacja kolizji) na własny koszt, j)wzdłuż nowych ciągów komunikacyjnych należy przewidzieć pas zielenie dla rozbudowy sieci elektroenergetycznej k)w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych 20 kV wraz z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia. l)w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,04kV należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi. m)nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych SN. n)do działki przeznaczonej pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu od strony układu komunikacyjnego. o)Ustala się obowiązek uzgadniania lokalizacji działki pod stację transformatorową z odpowiednią właściwo instytucją energetyczną. 6)w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych: a)docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni, siecią istniejących lub planowanych do realizacji kanałów, b)dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, do czasu włączenia noworealizowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej, o której w mowa w lit. a, c)ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi; 7)w zakresie odprowadzenia wód opadowych - ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych w granicach działki, 8)w zakresie zaopatrzenia w gaz: a)dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny, b)ustala się obowiązek prowadzenia sieci gazowej wyłącznie na terenach ogólnodostępnych oraz pasach zieleni, chodnikach i drogach, c)dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny zainwestowania, wyłącznie za zgodą ich dysponenta oraz z poszanowaniem naturalnych linii podziału, granic władania oraz możliwości późniejszego zagospodarowania, 9)dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne, wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii oraz wysokoenergetyczne paliwo stałe; 10)zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych wykorzystujących energię wiatrową, 11)ustala się zakaz wykraczania uciążliwości spowodowanych obiektami, o których mowa w pkt 9), poza granice działki na której się znajdują, 12)obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora; 13)utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 9; 14)w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych; 15)w zakresie telekomunikacji: a)utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich, b)dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych na terenach usługowych i rolniczych przy spełnieniu wymogów: - powierzchnia działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę nie może przekroczyć 100m2, - odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub terenów o przeznaczeniu w planie dopuszczającym lokalizację takich budynków, nie może być mniejsza niż 100m. c)ustala się obowiązek

każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych w zakresie kolizji z urządzeniami zarządcy.

DZIAŁ III.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 47. Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Lubomierz.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Uzasadnienie

W dniu 25 marca 2009 r. Rada Miejska Gminy Lubomierz przystąpiła uchwałą nr XLIII/212/09 do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Maciejowiec i części obrębu Pasiecznik. Procedura związana z opracowaniem projektu miejscowego planu, została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 712 z późn. zm.). Na etapie opiniowania i uzgodnień projekt planu wstępnie nie uzyskał akceptacji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska ze względu na fakt występowania siedlisk chronionych Natury 2000 na wielu terenach przeznaczonych do zmiany pod funkcję mieszkaniową. W związku z tym skorygowano projekt planu wyłączając spod zabudowy tereny wskazanych siedlisk. Końcowa wersja projektu planu w maksymalnie możliwym stopniu wpłynie na ograniczenie ujemnego wpływu ustaleń planu na obszar N2000, a z drugiej strony pozwoli na maksymalnie pełną realizację celów ustalonych w dokumencie planistycznym, nie ograniczając całkowicie rozwoju gminy. Zmieniony zgodnie z wytycznymi RDOŚ został uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie, i w tej formie przedstawiony do publicznego wglądu. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Lubomierz

Romuald Achramowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr III/11/10
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 29 grudnia 2010 r.
Zalacznik1.doc

011 03 Maciejowiec UCHWALA MPZP zał 2i3 101216

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/11/10
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 29 grudnia 2010 r.
Zalacznik2.doc

Podsumowanie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/11/10
Rady Miejskiej Gminy Lubomierz
z dnia 29 grudnia 2010 r.
Zalacznik3.jpg

Mapa