UCHWAŁA NR X/44/15
RADY GMINY PRZEWORNO

z dnia 21 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz.594 ze zm.[1)]) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz.199 ze zm.[2)]) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/65/12 Rady Gminy Przeworno z dnia 22 czerwca 2013r. oraz w związku z uchwałą Rady Gminy Przeworno Nr XXVII/161/13 z dnia 30 lipca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno, **Rada Gminy Przeworno uchwala co następuje:**

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno, zwany dalej planem.

1) Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000

2) Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000

3) Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000

4) Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5) Załącznikiem Nr 5 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszary położone w miejscowości Sarby i Jagielno;

2. Granicę obszarów objętych planem określono na rysunkach planu, stanowiących załączniki Nr 1, 2 i 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których funkcje określono poniżej:

1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczone symbolem P/U;

2) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych , oznaczone symbolem RU;

3) tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolem MM;

4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oznaczone symbolem U/M;

5) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

6) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;

7) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;

8) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;

[1)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013r. poz. 645, poz. 1318; z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.
[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 443.

9) tereny dróg dojazdowych do terenów rolnych, oznaczone symbolem KDDr;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) szpaler drzew;

5) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów;

6) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

7) obszar położony w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;

8) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) „przepisach szczególnych i odrębnych" – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

2) „uchwale" – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;

3) „linii rozgraniczającej" – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m^2, wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;

5) „powierzchni użytkowej" – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi,

6) „terenie" lub „terenie jednostki elementarnej" - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów,

7) „froncie działki" – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;

8) „funkcji podstawowej" – należy przez to rozumieć przeważające przeznaczenie terenu;

9) „funkcji uzupełniającej"– należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego funkcją podstawową i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;

10) „usługach wbudowanych" – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;

11) „wielkoformatowych nośnikach reklamowych" - należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane przeznaczone do ekspozycji reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3m^2;

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym oraz infrastruktury technicznej, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;

3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z warunkami ustalonymi dla niniejszych jednostek elementarnych;

4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy budynku;

5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu nowo realizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku głównego;

6) strukturę przestrzenną terenów należy kształtować z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, rzeźby terenu oraz walorów środowiska;

7) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:

   a) w przypadku zabudowy produkcyjnej oraz obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych- 1 stanowisko postojowe na każde 2 stanowiska pracy;

   b) w przypadku składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000m^2 powierzchni parku magazynowego;

   c) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych : 1 stanowisko postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług;

   d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny;

   e) w przypadku zabudowy zagrodowej: 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny;

8) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych oraz miejsca wyznaczone na terenie działki budowlanej;

9) lokalizację miejsc do parkowania dopuszcza się układzie równoległym, prostopadłym i ukośnym w pasie dróg publicznych.

10) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.

11) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) tereny jednostek oznaczonych symbolami MM i U/M stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

3) w przypadku lokalizacji na terenach jednostek oznaczonych symbolami P/U obiektów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach;

4) w wyznaczonych na rysunkach planu miejscach należy wprowadzić szpalery drzew;

5) na terenach jednostek oznaczonych symbolami MM i U/M zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi w granicach którego zlokalizowane są działki o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10;

2) w strefie „B" obowiązują następujące ustalenia:

   a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej: w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

   b) nową i przybudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania brył, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;

   c) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

   d) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: maksymalną wysokość nowych budynków ustala się na 9 metrów licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu;

   e) maksymalną liczbę kondygnacji nowych budynków ustala się na dwie, w tym druga kondygnacja jako poddasze;

   f) bryła budynku powinna mieć rzut prostokąta z dopuszczeniem wykuszy i aneksów (np. ganek, garaż);

   g) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45º;

   h) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglastym, matowym,

   i) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

   j) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych;

   k) w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych- wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np siding) jako materiałów okładzinowych;

   l) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów folwarcznych i zespołów zabudowy zagrodowej;

   m) należy stosować kolory pastelowe, stonowane nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

   n) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

   o) forma, materiał i wysokość ogrodzeń powinna nawiązywać do lokalnych, historycznych ogrodzeń- murowane z elementami drewna metaloplastyki);

   p) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie;

   q) zakazuje się prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

   r) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

   s) maksymalną wysokość ogrodzeń ustala się na 1,6 metra;

   t) zakazuje się realizacji wolnostojących silosów- dopuszczalna są obudowane w budynkach;

3) ustala się ochronę budynku szkoły wpisanego do ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu;

4) dla obiektu, o którym mowa w pkt 3), obowiązują następujące ustalenia:

a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;

d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;

f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”;

g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;

h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

i) obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38º-45º, kryte dachówką ceramiczną lub cementową o płaskim profilu, matową w kolorze ceglastym;

5) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych z uwagi na domniemanie zawartości reliktów archeologicznych ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla obszaru objętego planem (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych);

6) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych obowiązuje następujące ustalenie: na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych od strony drogi publicznej obsługującej działkę;

2) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD stanowią przestrzenie publiczne, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych, zieleni, infrastruktury i urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na granicy linii rozgraniczających z posesjami;

d) zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;

e) zakazuje się stosowania wielkoformatowych nośników reklamowych;

f) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych;

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) na obszarze nie występują strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód podziemnych;

2) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

4) w granicach wyznaczonej wokół cmentarza strefy ochrony sanitarnej obowiązują następujące ustalenia;

a) zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

b) wszystkie nowo realizowane budynki muszą być zaopatrzone w wodę z sieci wodociągowej.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalna powierzchnia wydzielonych działek. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) z zastrzeżeniem pkt 2) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
   a) 5000m^2 działki pod zabudowę produkcyjną, składowa i magazynową w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U;
   b) 3000m^2 pod zabudowę usługową w ramach terenów oznaczonych symbolem P/U;
   c) 3000m^2 w ramach terenów oznaczonych symbolem RU;
   d) 1500m^2 w ramach terenu oznaczonego symbolem M/U;
   e) 1000m^2 w ramach terenu oznaczonego symbolem MM;
2) W ramach wszystkich terenów dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni minimum 10m^2, przeznaczonych na komunikację, infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek.
3) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 20 metrów;
4) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni wydzielonych działek dla terenów przeznaczonych pod tereny rolnicze, oznaczonych symbolem „R" oraz terenów lasów oznaczonych symbolem „ZL";

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W zakresie szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenie:

1) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia należy uwzględnić strefy kontrolowane wzdłuż przewodów, wyznaczane zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) wzdłuż cieków wodnych wyznacza się 3 metrowy pas terenu objętego zakazem grodzenia i utwardzania terenu;

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 metrów w liniach rozgraniczających;
4) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:

a) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody pobierających wody podziemne dla celów technologicznych;

4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:

a) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora;

c) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;

5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora, do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych na terenie inwestora.

6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia, w odległości 6 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, w granicach którego dopuszcza się wyznaczenie przez operatora sieci strefy kontrolowanej i wprowadzenie ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;

b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło;

b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub alternatywne źródła energii;

9) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:

a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;

b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:

a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

b) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach;

11) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości obowiązują następujące ustalenie: od strony dróg publicznych budynki należy sytuować, tak aby oś budynku lub jego zlokalizowanej najbliżej drogi części znajdowała się w układzie równoległym lub prostopadłym do osi drogi;

§ 16. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określa się jako tożsame z liniami rozgraniczającymi dróg publicznych określonych w planie miejscowym.

§ 17. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, obowiązują następujące ustalenia:

1) granice terenów pod budowę wymienionych wyżej urządzeń w postaci urządzeń wytwarzających energie elektryczna z energii słonecznej ustala się na tożsame z granicami terenów oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U i 4P/U;

2) nie wyznaczania się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, z uwagi na brak występowania znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń, o których mowa w pkt.1);

§ 18. Ze względu na brak potrzeby w planie nie ustala się:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

7) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej,

wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

9) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych

10) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów.

Rozdział 2.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 19. 1. Ustala się tereny aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczone symbolami: **1P/U; 2P/U; 3P/U; 4P/U.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty produkcyjne, w tym również urządzenia wytwarzające energię elektryczną z energii słonecznej, składy i magazyny, zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi;

3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,01 i większy niż 0,8;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,5;

4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 0,3;

5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na:

a) 20 metrów dla jednostek oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U;

b) 25 metrów dla jednostek oznaczonych symbolami 3P/U i 4P/U;

6) maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych ustala się na cztery;

7) dopuszcza się wszystkie rodzaje i formy dachów;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni wydzielonych działek obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

13. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości obowiązuje ustalenie § 15;

14. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko obowiązują ustalenia § 17;

§ 20. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **5RU; 6RU; 7RU.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty służące wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu, rolnicze składy i magazyny;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej komunikacja wewnętrzna, parkingi;

3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,01 i większy niż 0,8;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,3;

4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki nie może być mniejszy niż 0,5;

5) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na:

a) 20 metrów dla jednostki oznaczonej symbolem 5RU;

b) 25 metrów dla jednostek oznaczonych symbolami 6RU i 7RU;

6) maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych ustala się na cztery;

7) dopuszcza się wszystkie rodzaje i formy dachów;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni wydzielonych działek obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

13. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości obowiązuje ustalenie § 15;

§ 21. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **8ZL;**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: las

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się utwardzania terenu;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **9MM;**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa usługowa wolnostojąca lub wbudowana, zabudowa zagrodowa,

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi;

3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw;

4) wielkość hodowli na terenie działki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 10 DJP;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 0,8;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może być większa niż 0,3;

4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,6;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;

7) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°;

8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej matowej w kolorze ceglastym;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni wydzielonych działek obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

13. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości obowiązuje ustalenie § 15;

§ 23. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami **10R;**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: infrastruktura techniczna, istniejące drogi publiczne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, rowy melioracyjne, dolesienia;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż 20 metrów od linii rozgraniczających z drogami oraz o wysokościach nie większych niż 3 metry;

3) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ścieżek rowerowych;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia §9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych, oznaczony symbolem **11U/M;**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa, lokalne mieszkalne w istniejących budynkach,

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;

3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6 oraz dodatkowe ustalenie: zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,1 i większy niż 0,8;

3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może być większa niż 0,4;

4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,5;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów;

6) ustala się realizację dachów dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;

7) pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej o kolorze ceglastym, matowym;

8) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni wydzielonych działek obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

13. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości obowiązuje ustalenie § 15.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi publicznej– lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDL;**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z §7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenie: ustala się istniejąca szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

13. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje ustalenie § 16;

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg publicznych–dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **13KDD, 14KDD;**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z §6;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z §7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 13KDD ustala się na 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 14KDD ustala się na 10 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

13. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje ustalenie § 16;

§ 27. 1. Ustala się teren drogi dojazdowej do terenów rolnych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDDr;**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga dojazdowa do terenów rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia z §6;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z §7;

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 8;

6. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 12 metrów, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

3) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9;

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia z § 10;

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 11;

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia z § 12;

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 13;

12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje ustalenie jak w § 14;

13. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje ustalenie § 16;

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 28. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10%:

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Przeworno

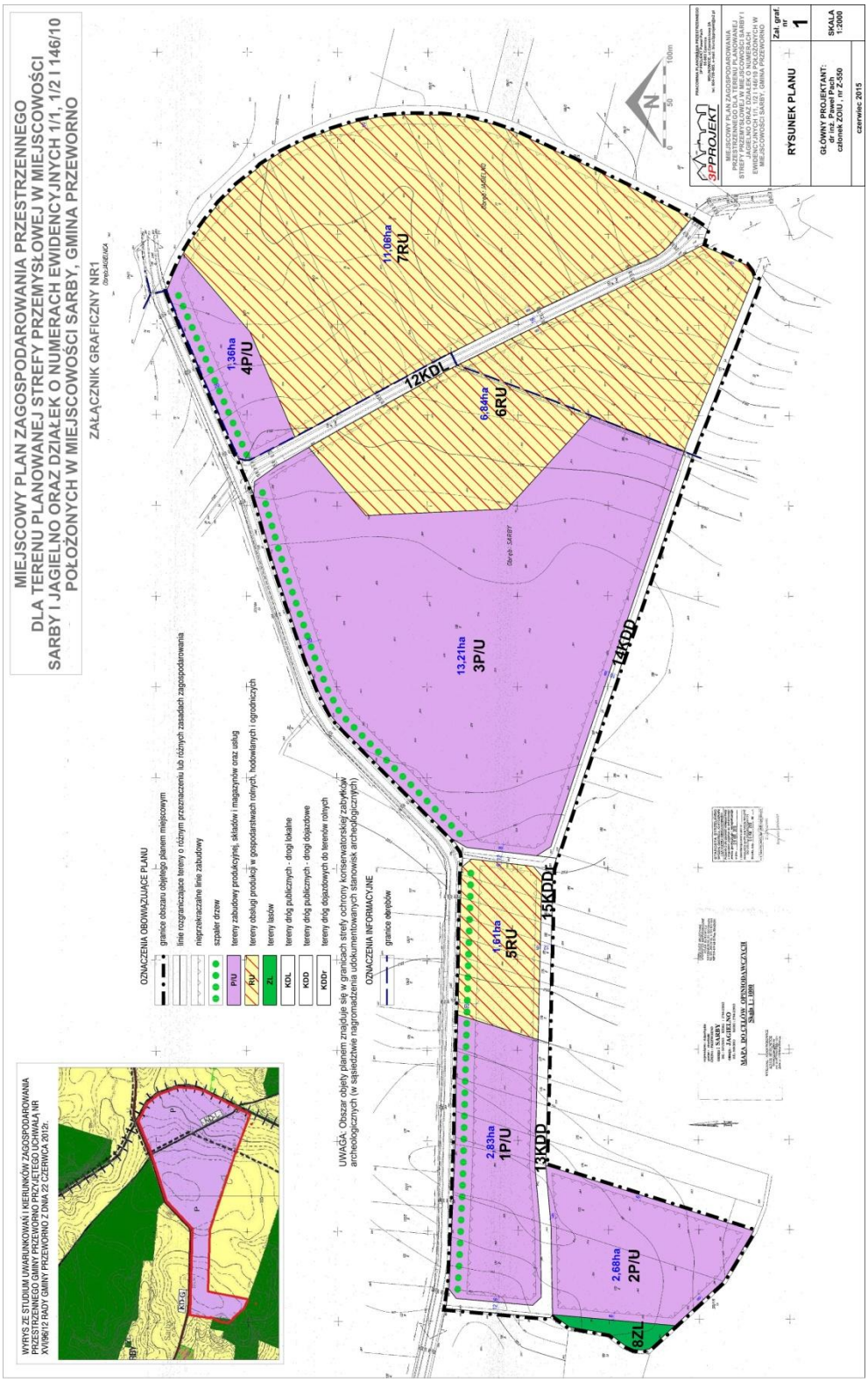
Andrzej Łuczak

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr X/44/15
RADY GMINY PPRZEWORNO

z dnia 21 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno.

RYSUNEK PLANU

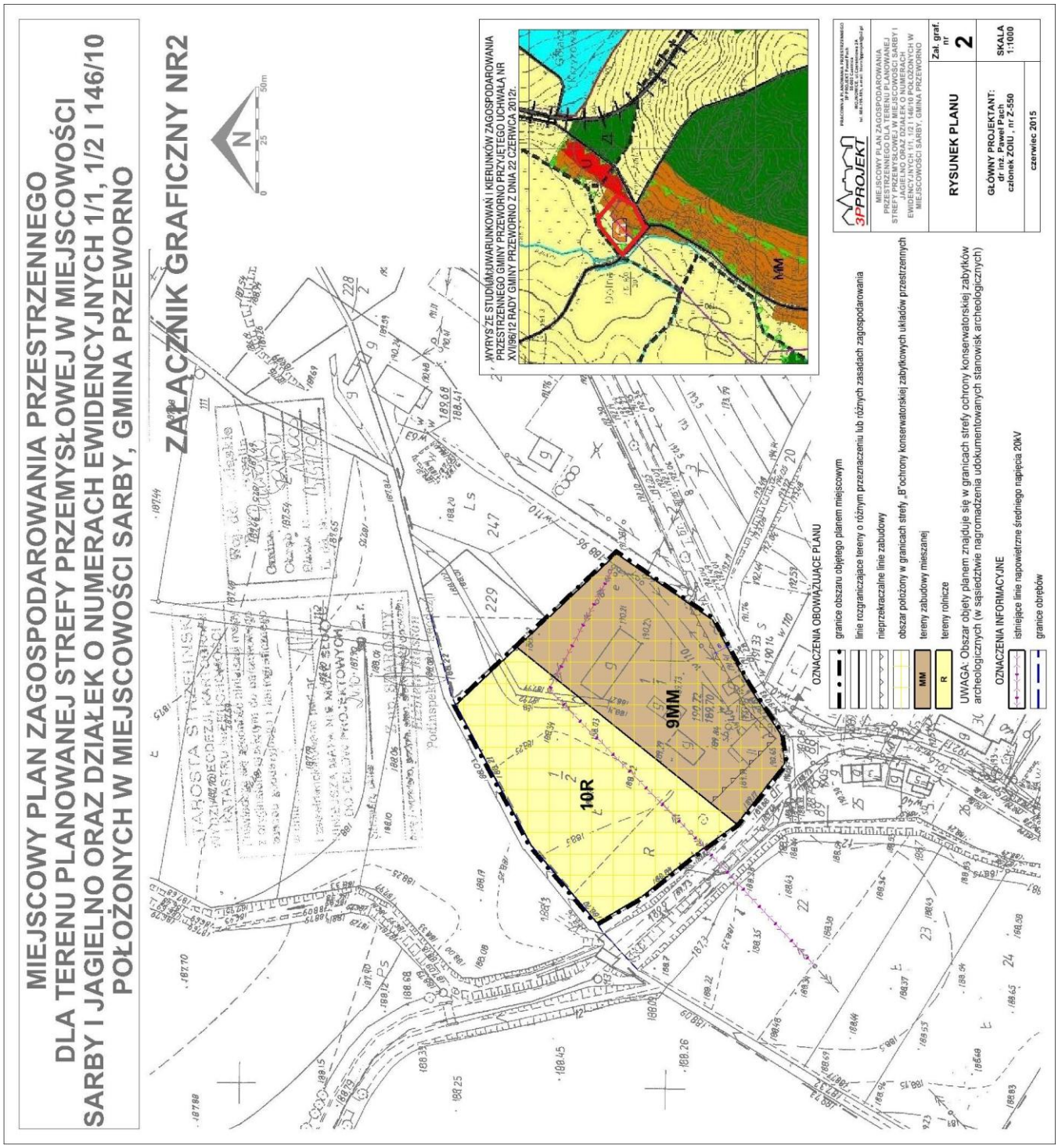


ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały Nr X/44/15
RADY GMINY PPRZEWORNO

z dnia 21 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno.

RYSUNEK PLANU

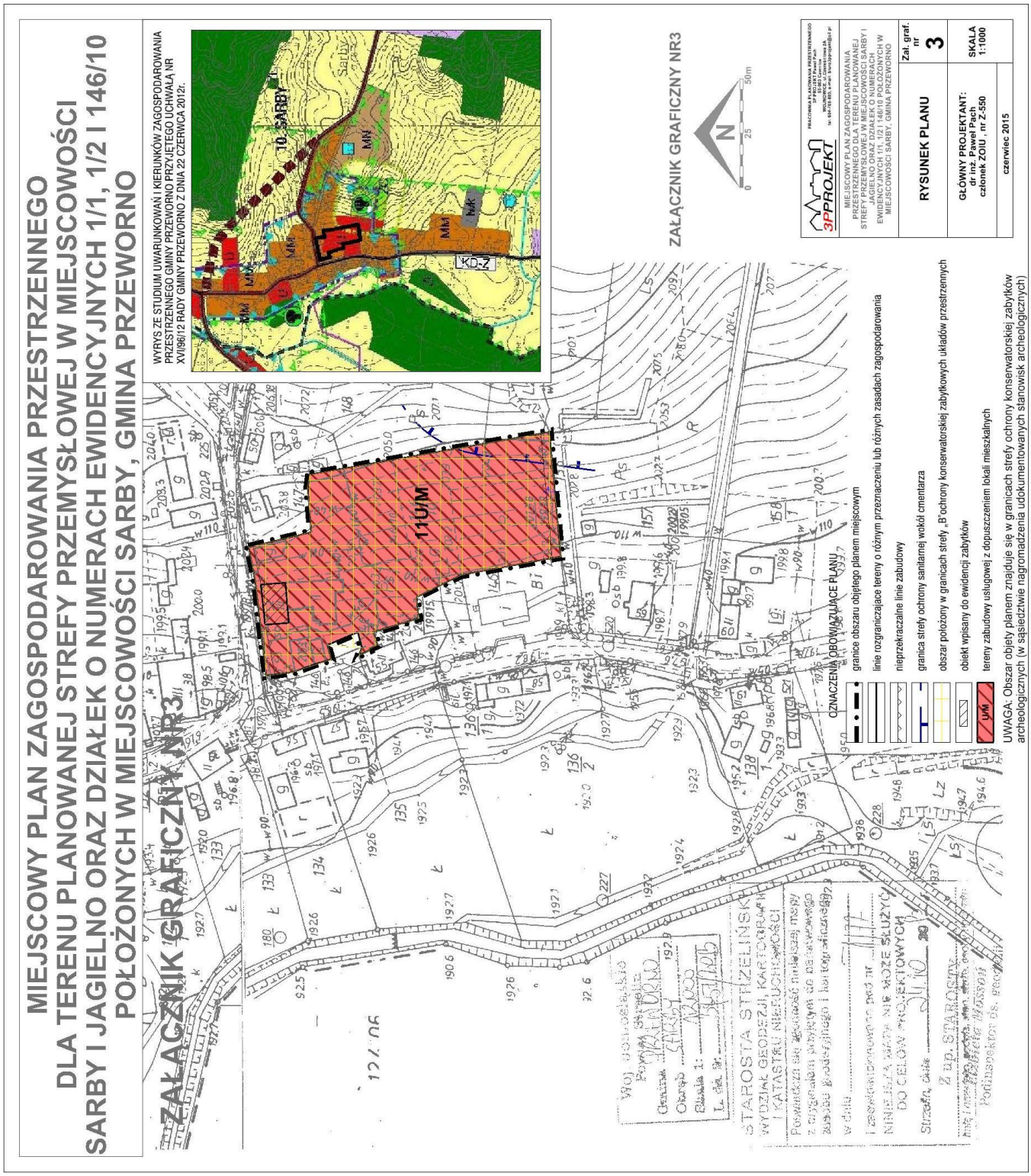


ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały X/44/15
RADY GMINY PPRZEWORNO

z dnia 21 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno.

RYSUNEK PLANU



ZAŁĄCZNIK NR 4
do uchwały Nr X/44/15
RADY GMINY PPRZEWORNO

z dnia 21 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz.594 ze zmianami) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), Rada Gminy Przeworno rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
   1) wykupie gruntów pod budowę i poszerzenie ulic klas: lokalnych i dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL i KDD, a także na budowie i przebudowie tych ulic;
   2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja w/w zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.
4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji,
5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

ZAŁĄCZNIK NR 5
do uchwały Nr X/44/15
RADY GMINY PPRZEWORNO

z dnia 21 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015r., poz. 199)) Rada Gminy Przeworno ustala, co następuje**:**

Do wyłożonego w dniach od 5 czerwca 2015r. do 6 lipca 2015r. do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi w związku z czym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięć w tej sprawie.
:

Uzasadnienie

do Uchwały Nr X/44/15 z dnia 21 sierpnia 2015 r.

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno

W dniu 26 sierpnia 2013r. Wójt Gminy Przeworno ogłosił, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199), o podjęciu przez Radę Gminy Nr XXVII/161/13 z dnia 30 lipca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej strefy przemysłowej w miejscowości Sarby i Jagielno oraz działek o numerach ewidencyjnych 1/1, 1/2 i 146/10 położonych w miejscowości Sarby, gmina Przeworno, wyznaczając termin na składanie wniosków do planu do dnia 27 września 2013r. W dniu 28 sierpnia 2013r. zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Przeworno, wystąpił również do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu. Do opracowywanego dokumentu wpłynęło 14 wniosków od Instytucji i organów, które zostały w części lub w całości pozytywnie.

Po opracowaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego odbyło się w dniu 20 stycznia 2014r. Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej. W dniu 24 lutego 2014r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do instytucji opiniujących i uzgadniających stosownie do ustaleń art. 17 pkt 6a i 6b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Wprowadzone zmiany, wynikające z zawartych w opiniach i uzgodnieniach uwag, nie powodowały konieczności ponownego zaopiniowania i uzgodnienia w pozostałymi instytucjami i organami.

Dla części obszaru objętego opracowaniem była potrzeba uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia 18,0614ha gruntów rolnych na cele nierolnicze, w związku z czym w zapisach planu dla terenów przeznaczonych pod działalność produkcyjną o glebach klasy III ograniczono przeznaczenie do obiektów tylko i wyłącznie związanych z produkcją rolną i przetwórstwem rolno-spożywczym.

W dniu 27 maja 2015r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 5 czerwca 2015r. do 6 lipca 2015r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Przewornie. W dniu 11 czerwca 2015r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z powyższym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej sprawie i projekt planu został przedłożony na sesję Rady Gminy Przeworno.