UCHWAŁA NR XXV/115/16
RADY GMINY PRZEWORNO

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz.446 ze zm.[1)]) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.[2)]) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno przyjętym uchwałą nr XVI/96/12 Rady Gminy Przeworno z dnia 22 czerwca 2012 roku oraz w związku z uchwałą nr XLV/278/2010 Rady Gminy Przeworno z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna, Rada Gminy Przeworno uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna, 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 1:5000;

3) załącznikiem Nr 3 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;

4) załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicy obrębu geodezyjnego wsi Ostrężna.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolem MN/U;

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

4) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem U/MN;

5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;

6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych - stawy hodowlane, oznaczone symbolem RU;

7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

8) tereny zieleni wiejskiej, oznaczone symbolem ZW;

9) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;

10) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem KPJ;

11) tereny dróg publicznych - drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ;

[1)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579.
[2)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579.

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

13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;

14) tereny infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;

15) tereny infrastruktury technicznej- wodociągi, oznaczone symbolem W.

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

5) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzelińskie”;

6) granica strefy „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;

7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;

8) kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

9) granica strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

10) stanowisko archeologiczne (zabytek archeologiczny) z nr AZP;

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które stanową obowiązujące ustalenia planu, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację;

4. 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 budynku” – 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”, „terenie jednostki” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi literowymi i numerami 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) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające lub dominujące przeznaczenie terenu oraz związanych z nim obiektów budowlanych;

9) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające jego generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;

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

11) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych;

12) „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) na obszarze objętym planem , w tym także poza liniami zabudowy lub na terenach, dla których nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację budowli i obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 9 metrów, budowli o maksymalnej wysokości 12 metrów, pod warunkiem braku sprzeczności z ustaleniami dla danego terenu oraz zgodności z przepisami odrębnymi;

4) 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;

5) 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;

6) 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;

7) ustalenia w zawarte w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczące formy i rodzaju pokrycia nie dotyczą obiektów istniejących, które posiadają inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne i dla których dopuszcza się zachowanie istniejącej lub historycznej formy i pokrycia dachu;

8) ustalenia zawarte w ustaleniach dla poszczególnych terenów dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów istniejących, które posiadają większą wysokość i dla których dopuszcza się zachowanie istniejącej lub historycznej wysokości;

9) ustala się zakaz stosowania zewnętrznych okładzin elewacji z tworzyw sztucznych (np.siding).

§ 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 oraz funkcjonowanie obiektów i urządzeń nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;

2) tereny jednostek oznaczonych symbolem MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

3) tereny jednostek oznaczonych symbolami RM stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

4) tereny jednostek oznaczonych symbolami ZW i US, stanowią podlegający ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

5) tereny jednostek oznaczonej symbolem MN/U i U/MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

6) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolem MN i US zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

7) na terenach jednostek elementarnych RM, MN/U, U/MN i RU 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 „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wyznaczoną dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi Ostrężna oraz dla terenów usytuowanych w bezpośrednim jej sąsiedztwie, a przewidzianych pod nową zabudowę;

2) w strefie „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,

b) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

c) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,

e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

f) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

g) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną, kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

h) na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu,

i) na terenie zespołu folwarcznego nowa zabudowa musi być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów,

j) na terenie zespołu folwarcznego nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

k) na terenie zespołu folwarcznego zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych; dopuszcza się budowę silosów na terenie jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,

l) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,

m) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,

n) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie,

o) obowiązuje analogicznie postępowanie jak w pkt 2 lit. n), w stosunku do innych niż wymienione powyżej elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),

p) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

q) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

r) forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,

s) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

t) silosy, zbiorniki na materiały masowe należy lokalizować na tyłach posesji,

u) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,

v) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;

3) ustala się ochronę obszarów ewidencyjnych obejmujących obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Ostrężna oraz zespół folwarczny, budynki mieszkalno- gospodarcze i zespoły zabudowy zagrodowej, a także obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

a) zespół folwarczny: oficyna mieszkalno- gospodarcza nr 17, wozownia nr 15, chlew i spichlerz nr 15, obora I nr 15, obora II nr 15, stodoła (3 części) nr 15,

b) zagroda nr 1,

c) zagroda nr 2,

d) zagroda nr 3,

e) dom mieszkalny nr 4,

f) dom mieszkalny nr 5,

g) dom mieszkalno- gospodarczy nr 6,

h) dom mieszkalny nr 7,

i) zagroda nr 8: dom mieszkalny I, dom mieszkalny II, budynek gospodarczy,

j) zagroda nr 9,

k) zagroda nr 12,

l) dom mieszkalny oraz budynek gospodarczy nr 13;

4) dla obiektów objętych obszarami ewidencyjnymi, o których 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) nowa zabudowa musi nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych materiałów tradycyjnych,

5) ustala się konserwatorską strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z gminną ewidencją zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych (zabytków archeologicznych), gdzie:

a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazuje się realizacji zalesień.

§ 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) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami ZW, KDZ, KDD, KPJ stanowią przestrzenie publiczne;

2) od strony dróg publicznych zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;

3) Tereny dróg publicznych KDZ, KDD oraz KPJ 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.

4) dla terenów przestrzeni publicznych z wyjątkiem terenów dróg publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

c) zakazuje się realizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;

§ 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) obszar objęty planem nie znajduje się w granicach strefy ochrony ujęć i źródeł wody pitnej;

2) część terenów położonych jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzelińskie”, w odniesieniu do którego obowiązują określone na podstawie przepisów odrębnych ustalenia;

3) na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

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

1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w ustaleniach dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, przeznaczonych na komunikację, infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek;

2) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, o ile jest to zgodne z ustaleniami dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, nie może być mniejsza niż:

a) 1000m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej, oznaczonej symbolem MN,

b) 1000m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolem MN/U,

c) 2000m^2 dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem U/MN,

d) 2000m^2 dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem RM,

e) 2500m^2 dla terenów sportu i rekreacji , oznaczonej symbolem US,

f) 5000m^2 dla terenów zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach hodowlanych - stawy hodowlane, oznaczonej symbolem RU;

g) 1m^2 dla pozostałych terenów.

3) minimalne szerokości frontów działek, o ile jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:

a) 20m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej oznaczonej symbolem MN,

b) 20m dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonej symbolem MN/U,

c) 20m dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem U/MN,

d) 20m dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonej symbolem RM,

e) 30m dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonej symbolem US,

f) 50m dla zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonej symbolem RU;

g) 1m dla pozostałych terenów.

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.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić kontrolowane pasy techniczne wyznaczone w odległości 6 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 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) w liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) 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;

4) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;

5) w przypadku dróg wewnętrznych nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;

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

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

b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,

c) w przypadku zabudowy zagrodowej: 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,

d) w przypadku zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach hodowlanych: co najmniej 1 stanowisko postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego;

e) w przypadku terenu infrastruktury technicznej- elektroenergetyka - 1 stanowisko postojowe;

f) w przypadku terenu infrastruktury technicznej- wodociągi - 1 stanowisko postojowe;

g) w przypadku terenu sportu i rekreacji - 1 stanowisko postojowe;

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

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

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

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

§ 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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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 obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów.

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 lub do kanalizacji deszczowej,

b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować;

6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) wyznacza się kontrolowany pas techniczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w odległości 6 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach;

c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na wszystkich terenach 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 przepisach odrębnych,

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 o mocy nieprzekraczającej 100kW;

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 na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 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.

Rozdział 2.
Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca,

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, parkingi;

3) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

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

1) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 40%;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;

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

6) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym;

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

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

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

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.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami: **6MN/U, 7MN/U.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa wielorodzinna w ramach istniejącej zabudowy, zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, parkingi;

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 i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia

1) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 40%;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

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

6) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym;

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

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

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

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.

§ 17.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **8RM,9RM, 10RM, 11RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, parkingi;

3) wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 20 DJP.

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

1) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 40%;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 40%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;

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

6) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym.

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

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

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

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.

§ 18.

1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **12U/MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa; lokale mieszkalne w ramach istniejących budynków;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty gospodarcze, urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, parkingi;

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 i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

1) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 40%;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 40%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;

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

6) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym.

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

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

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

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.

§ 19. 1. Ustala się tereny zieleni wiejskiej, oznaczone symbolami **13ZW, 14ZW, 15ZW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zieleń urządzona- tereny zieleni wiejskiej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe, cieki wodne, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, w zakresie dopuszczonym przez przepisy odrębne.

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

1) ustala się zakaz realizacji budynków;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 60%;

3) dopuszcza się realizację obiektów gospodarki wodnej oraz kładek i mostów;

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

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

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

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

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów 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.

§ 20. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **16US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: niekubaturowe obiekty usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleń towarzysząca, parkingi, komunikacja wewnętrzna.

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

1) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 20%;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 60%;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;

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

6) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym;

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

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

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

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.

§ 21. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych - stawy hodowlane, oznaczony symbolem **17RU**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, stawy hodowlane;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, parkingi;

3) wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 49 DJP;

4) zakazuje się realizacji wolnostojącej i wbudowanej zabudowy usługowej o charakterze działalności niezwiązanym z działalnością produkcji rolnej i przetwórstwem rolno-spożywczym.

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

4. ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 20%;

1) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 30%;

2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów;

3) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji naziemnych na dwie;

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

5) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 22. 1. Ustala się tereny dróg publicznych– zbiorczych, oznaczonych symbolami: **18KDZ, 19KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejące drogi zbiorcze;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń.

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

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

2) zakazuje się realizacji wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

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

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

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

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.

§ 23. 1. Ustala się tereny dróg publicznych –dojazdowych, oznaczone symbolami: **20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejące drogi dojazdowe;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń.

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

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

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

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

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

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

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.

§ 24. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **24KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: droga wewnętrzna;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na odcinku stycznym do terenów 9MN i 4MN - 10 m, oraz na odcinku stycznym do terenów 14ZW, 7MN/U i 2MN/U – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni. dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

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

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

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

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.

§ 25. 1. Ustala się teren ciągów pieszo-jezdnych, oznaczony symbolem **25KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: ciąg pieszo-jezdny;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń.

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

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

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

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.

§ 26. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony symbolem **26E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: inne niż wymienione w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń.

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

1) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 70%;

3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów.

5) dopuszcza się wszystkie formy dachów, w tym dachy płaskie;

6) dopuszcza się wszystkie pokrycia dachowe;

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

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

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

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.

§ 27. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej- wodociągi, oznaczony symbolem **27W**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: inne niż wymienione w pkt 1 urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, zieleń.

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

1) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej na 70%;

3) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 40%;

4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów.

5) dopuszcza się wszystkie formy dachów, w tym dachy płaskie;

6) dopuszcza się wszystkie pokrycia dachowe;

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

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

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

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.

§ 28. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny upraw rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym przez przepisy odrębne, drogi transportu rolnego, istniejące drogi publiczne, rowy melioracyjne, zalesienia.

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

1) zakazuje się realizacji nowych budynków;

2) zakazuje się lokalizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;

3) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ścieżek rowerowych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

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

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

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

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.

§ 29. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami: **36ZL, 37ZL, 38ZL, 39ZL, 40ZL,41ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: las;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: istniejące drogi, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe.

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

1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;

2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu, w zakresie określonym w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się realizację nieutwardzonych dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi..

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

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

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

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.

Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

§ 30. 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%.

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

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie terminu 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

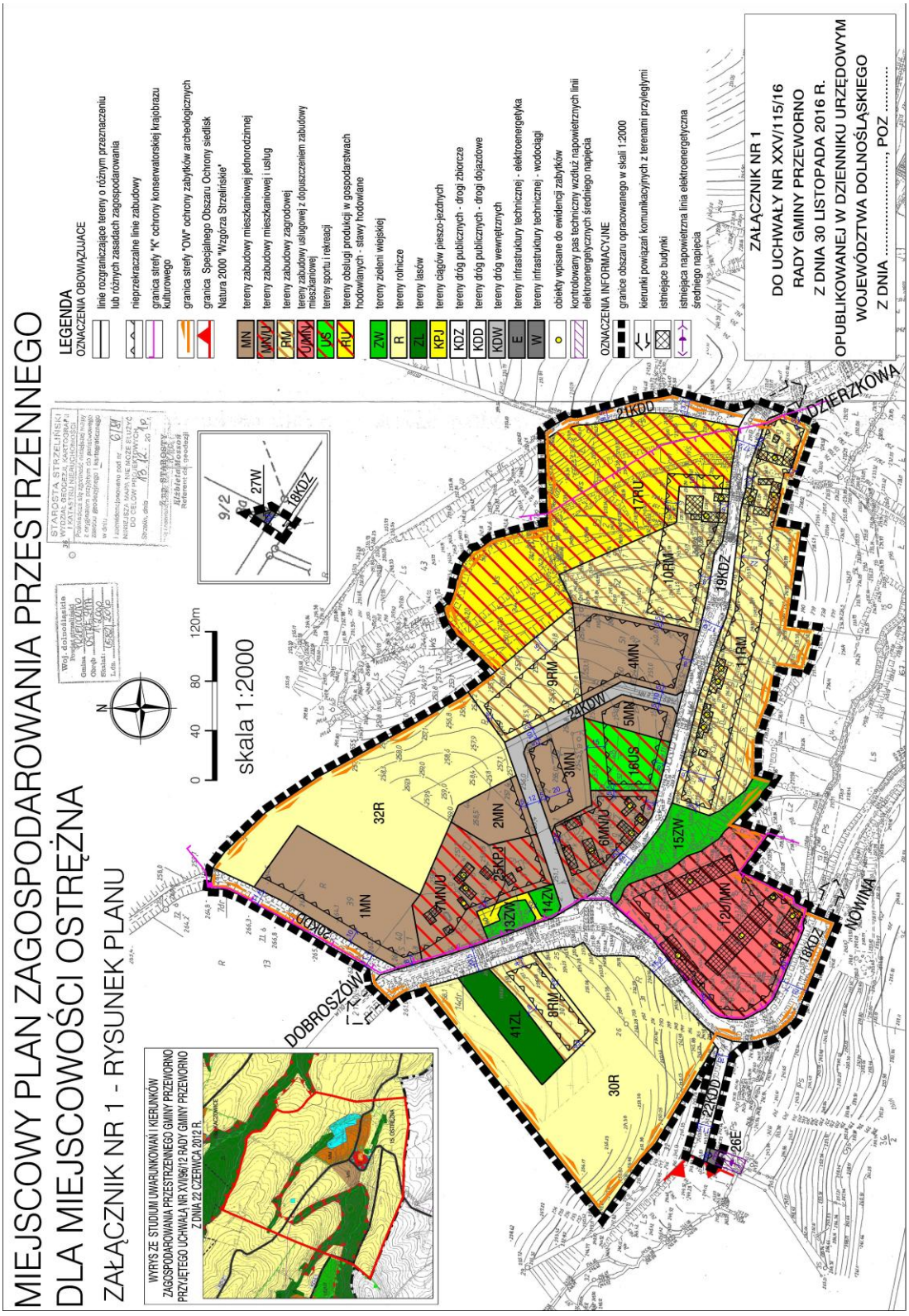
Przewodniczący Rady Gminy
Przeworno

Andrzej Łuczak

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXV/115/16
Rady Gminy Przeworno
z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna.

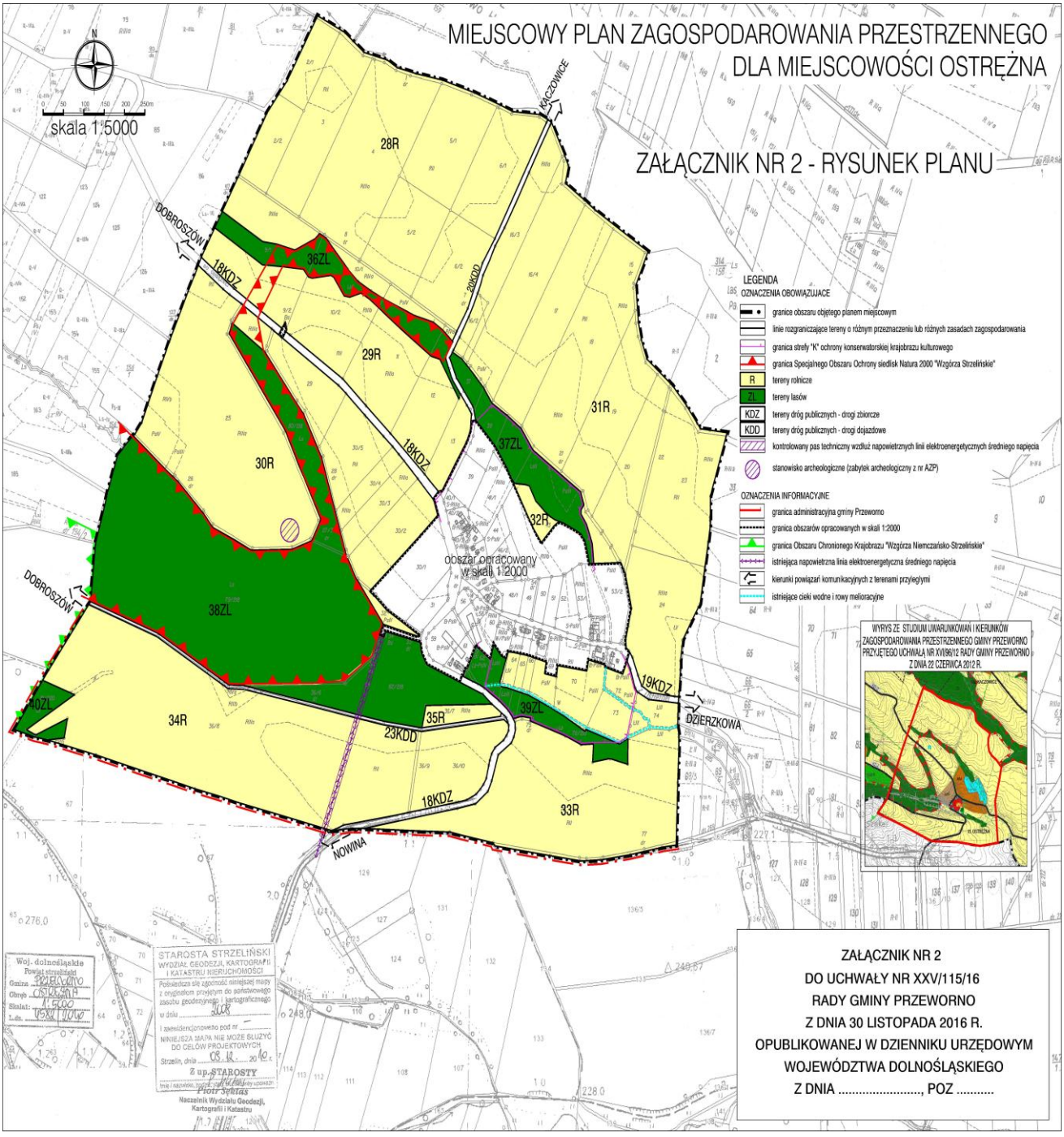
RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXV/115/16
Rady Gminy Przeworno
z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna.

RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 3
do Uchwały XXV/115/16
Rady Gminy Przeworno
z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna.

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 2016r. poz. 778 ze zmianami), 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 2016 roku, poz.446) i art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2013,poz. 885 z późn. zm.), Rada Gminy Przeworno rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
   1) modernizację ulic klas dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD , oraz ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonych na rysunku planu symbolami KPJ;
   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 4
do Uchwały Nr XXV/115/16
Rady Gminy Przeworno
z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna, nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w powyższej sprawie.

Uzasadnienie

do Uchwały XXV/115/16 Rady Gminy Przeworno

z dnia 30 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna.

Wójt Gminy Przeworno ogłosił, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), o podjęciu przez Radę Gminy Przeworno uchwały Nr XLV/278/2010 Rady Gminy Przeworno z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ostrężna, wyznaczając ustawowy termin na składanie wniosków do planu. 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. Wszystkie wnioski, które wpłynęły do planu zostały rozpatrzone pozytywnie.

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

Projekt planu miejscowego uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej. Następnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do instytucji opiniujących i uzgadniających stosownie do ustaleń art. 17 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. Dla części obszarów konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Po uzyskaniu wymaganych ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych opinii Dolnośląskiej Izby Rolniczej i Marszałka Województwa Dolnośląskiego wniosek przekazano do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który dnia 25 września 2015r. wydał zgodę na zmianę przeznaczenia 0,7788ha gruntów rolnych.

W dniu 4 listopada 2015r ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 12 listopada 2015r. do 11 grudnia 2015r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Przewornie. W dniu 19 listopada 2015 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu miejscowego został przedłożony na sesję Rady Gminy Przeworno.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4.

W planie miejscowym uwzględniono:

· wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe;

poprzez określenie funkcji. która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy,

· wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie obszarów objętych formami ochrony przyrody, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, uzyskanie zgód na zmianę gruntów rolniczych na cele nierolnicze oraz zachowanie istniejących lasów, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

· wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

poprzez wskazanie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określenie zasad zagospodarowania tych obszarów i zakres dopuszczalnej ingerencji w obiekty zabytkowe, a także uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

· wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

· walory ekonomiczne przestrzeni;

poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi danych lokalizacji;

· prawo własności;

poprzez dążenie do uwzględnienia wniosków składanych przez wnioskodawców, dotyczących planowanego sposobu zagospodarowania działek będących ich własnością oraz poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

· potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa

· potrzeby interesu publicznego;

poprzez dokonanie uzdolnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

· potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

poprzez wskazanie terenów komunikacji publicznej oraz dopuszczeniu lokalizacji tam oraz na innych terenach sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

· zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169).”,

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;

Przy ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie zasad jego zagospodarowania wójt uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W związku z brakiem uwag nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięć w tej kwestii.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

· kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, jednak z uwzględnieniem wiejskiego charakteru zabudowy i niskiej intensywności historycznego zainwestowania

· z uwagi na brak lokalnego transportu publicznego nie było możliwości uwzględnienia lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

· wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie obowiązującego sposobu zaopatrzenia w wodę, z

wodociągu oraz dopuszczenie możliwości lokalizacji indywidualnych ujęć wody podziemnej dla celów technologicznych;

· zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej;

· dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania także na terenach już zainwestowanych oraz zmiany funkcji istniejących budynków;

· dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy wzdłuż istniejących, wyposażonych w infrastrukturę techniczną, ciągów komunikacyjnych oraz obszarach w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zainwestowania.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym nie była przygotowywana w trakcie trwania obecnej kadencji Rady Gminy i Wójta Gminy Przeworno. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno zostało uchwalone w 2012r. Opracowanie analizy aktualności studium i obowiązujących planów miejscowych zaplanowane jest na początek roku 2016. W budżecie gminy na rok 2016r. planuje się środki na ten cel.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowić będą koszt dla gminy, m.in. związane z modernizacją dróg oraz ich wyposażeniem w niezbędną infrastrukturę techniczną. Wystąpią także przychody związane z opłatą planistyczną, podatkami od nieruchomościami i sprzedażą nieruchomości gminnych. Z uwagi na niewielka skalę planowanych inwestycji drogowych (modernizacja), przewidywane wolne tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach oraz bilansowanie się planowanych wydatków i przychodów, wpływ na budżet gminy Przeworno będzie nieznaczny