UCHWAŁA NR XXXIII/152/17
RADY GMINY PRZEWORNO

z dnia 23 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U.z 2016r.,poz. 446 ze zm.[1)]) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017r. poz. 1073) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno przyjętego uchwałą Nr XVI/96/12 Rady Gminy Przeworno z dnia 22 czerwca 2012r. oraz w związku z uchwałą Nr XLV/279/2010 Rady Gminy Przeworno z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów, Rada Gminy Przeworno uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów, zwany dalej planem.

1) integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

2) integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu w skali 1:5000, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

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 Romanów.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunkach planu, stanowiących załącznik Nr 1 i 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 jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem MN/U;

3) teren niskointensywnej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, oznaczony symbolem MN/US;

4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

5) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN;

6) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

7) tereny sportu, rekreacji i turystyki, oznaczone symbolem US/UT;

8) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

9) tereny parku wiejskiego, oznaczone symbolem ZPw;

10) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;

[1)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, poz. 1948; z 2017 r. poz. 730, poz. 935.

11) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny – oznaczone symbolem WS1;

12) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny – oznaczone symbolem WS2;

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

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

15) tereny dróg publicznych - droga lokalna, oznaczone symbolem KDL;

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

17) teren infrastruktury technicznej- wodociągi, oznaczony 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) granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego„K”;

5) granica konserwatorskiej strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

6) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Strzelińskie”;

7) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko- Strzelińskie”;

8) szpaler drzew;

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

10) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;

11) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które stanowią obowiązujące ustalenia planu, poza granicami opracowania stanowią 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” – należy przez to rozumieć przeważające przeznaczenie terenu;

9) „przeznaczeniu uzupełniającym”– należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i nie zmieniające 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;

§ 5. 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) w wyznaczonych na rysunkach planu miejscach należy wprowadzić szpalery drzew.

§ 6. 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 symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

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

4) 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;

5) na tereny jednostek oznaczonych symbolami MN/US należy zapewnić standardy akustyczne w środowisku w zależności od przeznaczenia jak dla obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, jak dla obszarów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w przypadku lokalizacji obiektów rekreacyjno- wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

7) tereny jednostek oznaczonych symbolami 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;

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

9) na terenach jednostek elementarnych RM, U/MN, US/UT zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K” wyznaczone dla obszaru historycznych układów ruralistycznych wsi Romanów i przysiółka Pogroda oraz dla terenów usytuowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie;

2) w strefach ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego „K” 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 należy 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, znajdującego się w południowej części wsi, lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów,

i) na terenie zespołu folwarcznego, znajdującego się w południowej części wsi, nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

j) na terenie zespołu folwarcznego, znajdującego się w południowej części wsi, 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,

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

l) 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,

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

n) obowiązuje analogicznie postępowanie jak w § 7 ust. 1 pkt 2 lit. m, w stosunku do innych niż wymienione powyżej elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),

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

p) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

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

r) należy zachować istniejące ogrodzenia historyczne,

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 lokalizacji silosów większych od istniejącej zabudowy,

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

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

3) 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;

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

a) zespół folwarczny nr 6,8,

b) zagroda nr 5,

c) zagroda nr 9: dom mieszkalny I, dom mieszkalny II, stodoła,

d) stodoła przy nr 10,

e) zespół gospodarczy nr 14: budynek gospodarczy, stodoła, ogrodzenie;

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

a) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 1,

b) zagroda nr 2: dom mieszkalny, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II, stodoła,

c) zagroda nr 4: dom mieszkalny, budynek gospodarczy, stodoła, ogrodzenie,

d) dom mieszkalny nr 7,

e) budynek stacji transformatorowej przy nr 7,

f) dom mieszkalny oraz stodoła- nr 8,

g) dom mieszkalny oraz budynek gospodarczy- nr 11,

h) zespół mieszkalno- gospodarczy nr 15: dom mieszkalny, budynek gospodarczy, stodoła;

6) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz obszarów ewidencyjnych obowiązują następujące ustalenia:

a) 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,

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

c) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

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

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

f) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

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

h) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,

i) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

j) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

k) nowa zabudowa musi nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych materiałów tradycyjnych.

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

1) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami ZPw, KDZ, KDL, KDD, KPJ stanowią przestrzenie publiczne;

2) dla terenów przestrzeni publicznych, obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych,

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

b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. 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 jest zlokalizowany w granicach strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych;

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) część terenów położonych jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Niemczańsko-Strzelińskie”, w odniesieniu do którego obowiązują określone na podstawie przepisów odrębnych ustalenia;

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

5) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

§ 10. 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) 1000 m^2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, oznaczonej symbolem MN,

b) 2000 m^2 dla terenów niskointensywnej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, oznaczonych symbolem MN/US,

c) 1200 m^2 dla terenów zabudowy mieszanej, oznaczonych symbolem MN/U,

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

e) 1000 m^2 dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem U/MN,

f) 1000 m^2 dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,

g) 2500 m^2 dla terenów zabudowy sportu, rekreacji i turystyki, oznaczonych symbolem US/UT;

3) minimalne szerokości frontów działek ustala się na:

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

b) 20 m dla terenów niskointensywnej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, oznaczonej symbolem MN/US,

c) 20 m dla terenów zabudowy mieszanej oznaczonych symbolem MN/U,

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

e) 20 m dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem U/MN.

f) 20 m dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US.

g) 30 m dla terenów zabudowy sportu, rekreacji i turystyki, oznaczonych symbolem US/UT;

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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia 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 pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 12. 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 urządzeń infrastruktury technicznej w 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, nieposiadających 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 nieruchomości 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 rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny, w tym garaż,

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

d) w przypadku obiektów sportu i rekreacji : 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków sportu i rekreacji,

7) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

8) 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.

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

1) dopuszcza się prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się prowadzenie urządzeń 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, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:

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

b) 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 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) 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 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 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. 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.
Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona;

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

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,6;

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;

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

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 jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona;

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

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,5;

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 w kolorze ceglastym lub w czerwonym matowym;

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

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 mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolami: **11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług, zabudowa gospodarcza, zieleń urządzona;

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

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,6;

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) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: **11MN/U, 12MN/U** pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym;

7) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami: **13MN/U, 14MN/U, 15MN/U**, pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym lub czerwonym matowym;

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

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 niskointensywnej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej, oznaczony symbolem **16MN/US**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: niskointensywna zabudowa mieszkaniowa, obiekty sportu i rekreacji, usługi hotelarskie, zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiekty związane z obsługą usług hotelarskich i obiektów sportu i rekreacji, zabudowa gospodarcza.

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

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,6;

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 w kolorze ceglastym lub w czerwonym matowym;

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

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 zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami: **17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,35;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,4;

3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 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;

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

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 oraz ustalenie: zakazuje się realizację nowych bezpośrednich wjazdów i zjazdów z drogi powiatowej na wydzielone działki budowlane.

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

§ 21. 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: komunikacja wewnętrzna, 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie może być większa niż 0,3;

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

4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 7 metrów.

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.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony symbolem **28U/MN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa, lokalne mieszkalne, urządzenia infrastruktury technicznej, zabudowa gospodarcza, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;

3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, 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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,5;

3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 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;

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

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 teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: **29US**.

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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,2;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,6;

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 35°-50°;

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

7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

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 tereny sportu, rekreacji i turystyki, oznaczone symbolem: **30US/UT, 31US/UT**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty usług sportu, rekreacji i turystyki, obiekty zamieszkania zbiorowego;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleń towarzysząca, parkingi, drogi wewnętrzne.

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) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,2;

2) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni terenu wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,6;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;

4) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

5) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-50°;

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

7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

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 tereny parku wiejskiego, oznaczone symbolami **32ZPw, 33ZPw**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: park wiejski, zieleń towarzysząca ciekom wodnym;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: ciągi piesze, ciągi pieszo- rowerowe, obiekty i urządzenia służące usługom sportu i rekreacji.

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 wydzielonych działek budowlanych nie może być mniejszy niż 0,7;

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

4) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.

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.

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg publicznych– zbiorczych, oznaczonych symbolami: **34KDZ, 35KDZ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga zbiorcza;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, 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.

§ 27. 1. Ustala się teren dróg publicznych– lokalnych, oznaczony symbolem **36KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: istniejąca droga lokalna;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, 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.

§ 28. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone symbolami: **37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: urządzenia infrastruktury technicznej, 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) w przypadku terenów **38KDD, 39KDD** ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w przypadku terenów **37KDD, 40KDD, 41KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających na 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 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.

§ 29. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **42KPJ, 43KPJ, 44KPJ, 45KPJ, 46KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciąg pieszo- jezdny;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: urządzenia infrastruktury technicznej, 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 w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

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.

§ 30. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **47R, 48R, 49R, 50R, 51R, 52R, 53R, 54R, 55R, 56R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny upraw rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna w zakresie określonym w przepisach odrębnych, drogi transportu rolnego, istniejące drogi publiczne, rowy melioracyjne, dolesienia.

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 realizację nieutwardzonych ścieżek rowerowych w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

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.

§ 31. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami: **57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL, 64ZL, 65ZL, 66ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: las;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: istniejące drogi, ciągi piesze i ciągi pieszo-rowerowe na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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 budynków;

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, w zakresie określonym w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;

4) dopuszcza się realizację nieutwardzonych dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

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.

§ 32. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolami: **67WS1, 68WS1, 69WS1.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: rów melioracyjny;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: 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 realizację kładek, mostów i przepustów umożliwiających komunikację pomiędzy brzegami cieku wodnego;

2) zakazuje się realizacji budynków;

3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.

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 oraz następujące ustalenie: zakazuje się nasadzenia zielenią średnią i wysoką w pasie konserwacyjnym o szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego.

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.

§ 33. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczone symbolami: **70WS2, 71WS2, 72WS2.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zbiornik wodny;

2) przeznaczenie uzupełniające terenów: 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 obiektów gospodarki wodnej z uwzględnieniem ust. 3 pkt 2;

2) zakazuje się realizacji budynków;

3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiornika;

4) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.

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

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

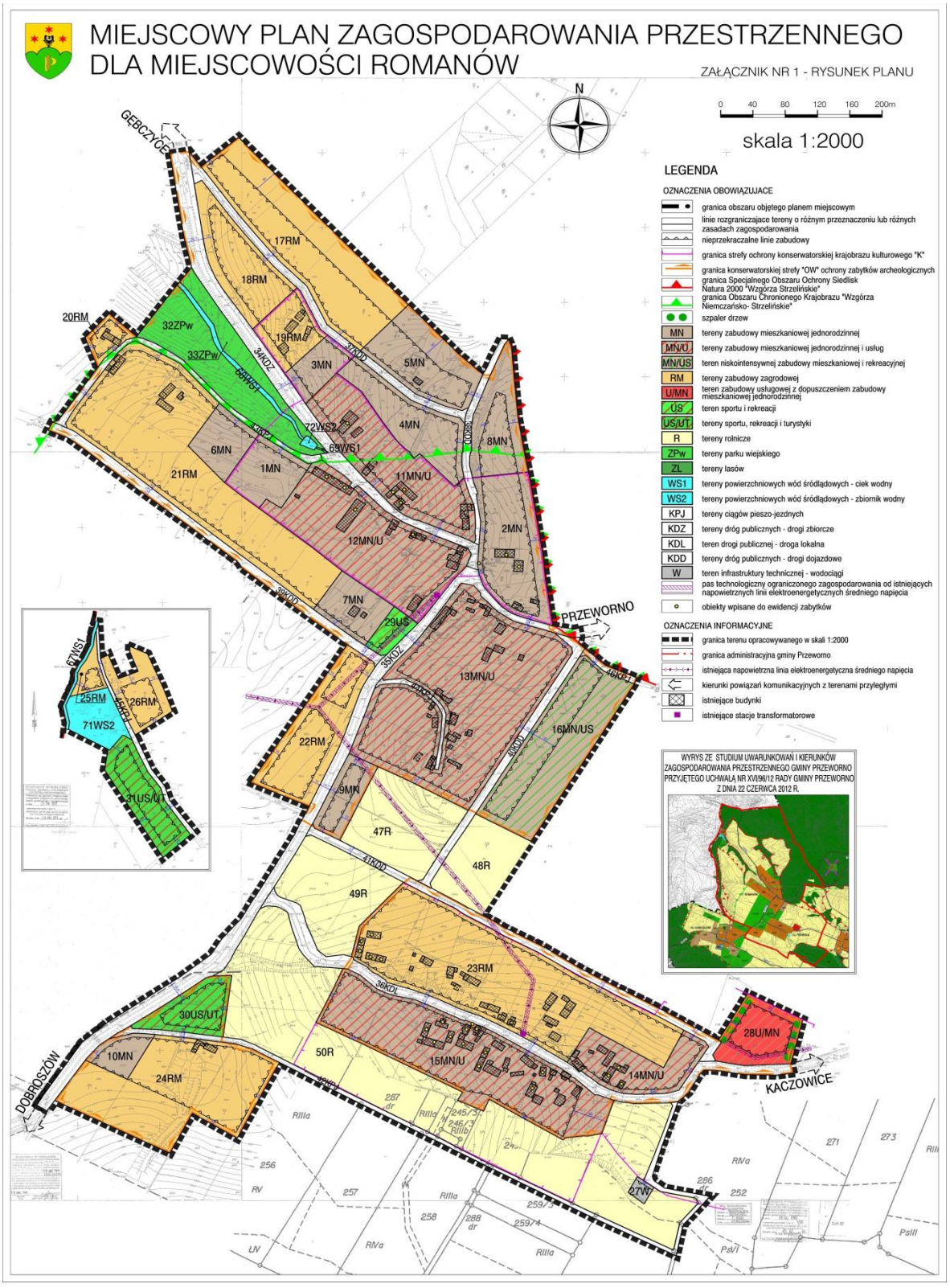
§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

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

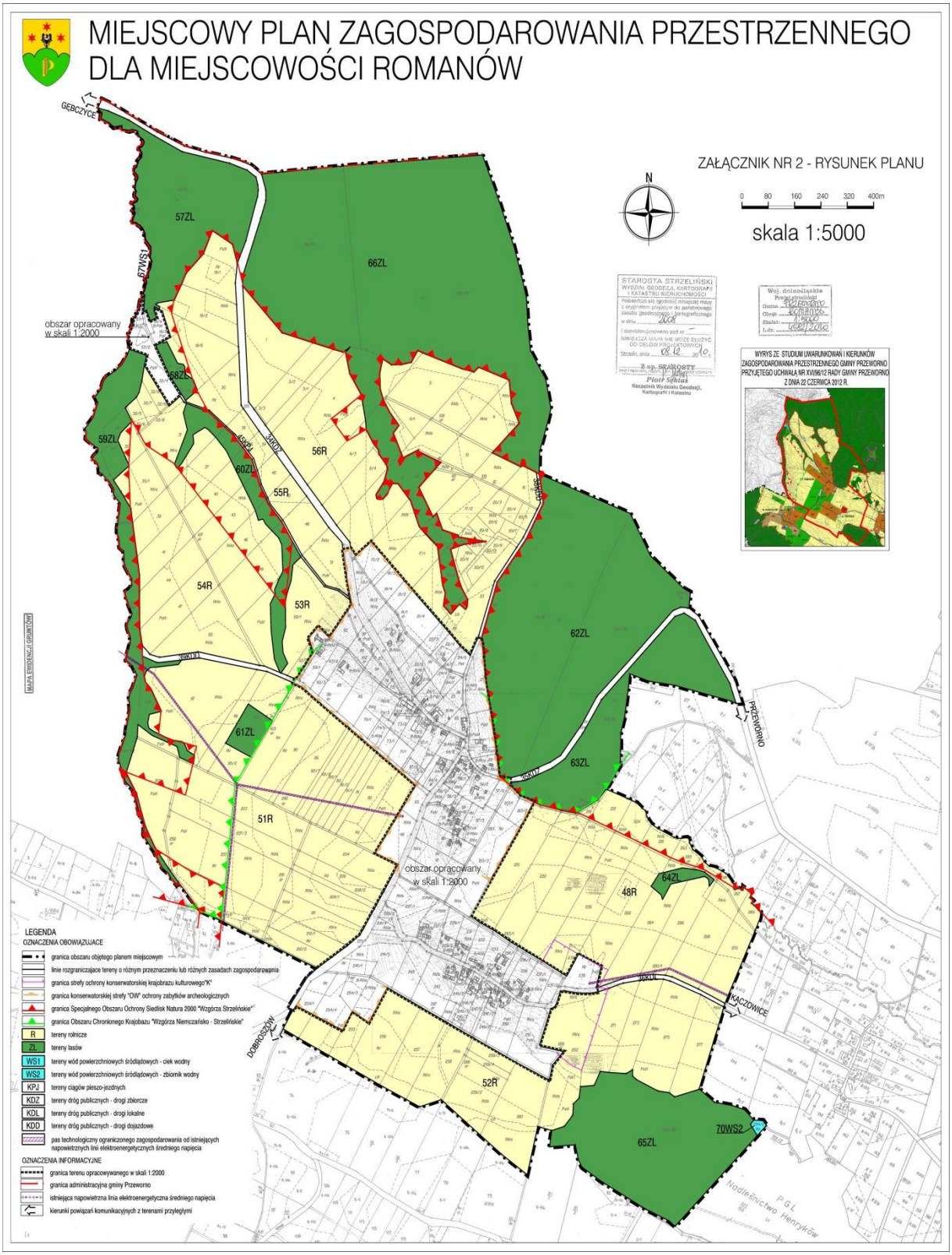
Przewodniczący Rady Gminy
Przeworno

Andrzej Łuczak

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/152/17
RADY GMINY PRZEWORNO
z dnia 23 czerwca 2017r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów.
RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/152/17
RADY GMINY PRZEWORNO
z dnia 23 czerwca 2017r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów.
RYSUNEK PLANU



Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXIII/152/17
RADY GMINY PRZEWORNO
z dnia 23 czerwca 2017r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów.

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Gminy Przeworno rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:
   1) budowie i modernizacji dróg klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD;
   2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. 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 ustawy o finansach publicznych.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXIII/152/17
RADY GMINY PRZEWORNO
z dnia 23 czerwca 2017r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA 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 (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Przeworno ustala, co następuje**:**

Do wyłożonego, w dniach od 30 marca 2017 r. do 21 kwietnia 2017 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły uwagi.

Uzasadnienie

do Uchwały XXXIII/152/17

RADY GMINY PRZEWORNO

z dnia 23 czerwca 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów.

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 2017 r. poz. 1073), o podjęciu przez Radę Gminy Przeworno uchwały Nr XLV/279/10 Rady Gminy Przeworno z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów, 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. Prawie wszystkie wnioski, które wpłynęły do planu zostały rozpatrzone pozytywnie. Negatywnie rozpatrzono 2 wnioski i jeden w części, z czego jeden z wniosków wpłynął już po wyznaczonym terminie. Rozpatrzenie negatywne wiązało się z niezgodnością wnioskowanych przeznaczeń z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno.

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 5 lipca 2016 r. wydał zgodę na zmianę przeznaczenia 7,0787ha gruntów rolnych.

W dniu 22 marca 2017 r. 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 30 marca 2017 r. do 21 kwietnia 2017 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Przewornie. W dniu 11 kwietnia 2017 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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;

·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 jest w trakcie opracowania i w najbliższym czasie zostanie przekazana do uchwalania Radzie Gminy Przeworno. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno zostało uchwalone w 2012r. Weryfikacja wyników analizy zawartych w projekcie „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowani przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno" wskazuje na pełną zgodność wyników analizy z ustaleniami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Romanów.

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