UCHWAŁA NR XXXVI/168/17
RADY GMINY PRZEWORNO

z dnia 18 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rożnów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U.z 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno przyjętego uchwałą Nr XVI/96/12 Rady Gminy Przeworno z dnia 22 czerwca 2012 r. oraz w związku z uchwałą Nr XLV/280/2010 Rady Gminy Przeworno z dnia 11 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rożnów, Rada Gminy Przeworno uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rożnów, 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 1:2000;

3) załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000;

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

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

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Rożnów.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącym załącznik 3 do niniejszej uchwały.

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

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

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;

3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w ramach istniejącej zabudowy, oznaczone symbolem U/M;

4) tereny zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczone symbolem Uk;

5) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;

6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;

7) tereny parków wiejskich, oznaczone symbolem ZPw;

8) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;

9) teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem KS;

10) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem K;

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

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

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

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

15) tereny powierzchniowych wód śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolem WS;

16) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;

17) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;

18) tereny pokolejowe do adaptacji na cele rekreacji rowerowej, oznaczone symbolem KK/URr.

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 „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy;

5) granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, obejmująca teren ujęty w wykazie zabytków historycznego układu wsi Rożnów;

6) granica strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej;

7) granica strefy „K" ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, obejmująca teren ujęty w wykazie zabytków historycznego układu przysiółka Królewiec;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej obserwacji archeologicznej;

9) budynki figurujące w ewidencji zabytków;

10) budynki objęte ochroną w planie miejscowym- przeznaczone do ujęcia w ewidencji zabytków;

11) stanowiska archeologiczne;

12) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza;

13) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia;

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

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, 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 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) „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 symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów,

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

7) „przeznaczeniu podstawowym” lub „funkcji podstawowej” – należy przez to rozumieć przeważające przeznaczenie terenu;

8) „przeznaczeniu uzupełniającym”– należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego funkcją podstawową i nie zmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego;

§ 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 urządzeń 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) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie naczółków, świetlików, lukarn;

7) w przypadku istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących kształtów, spadków i pokryć dachów;

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

9) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w granicach poszczególnych działek budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:

a) w przypadku zabudowy usługowej: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej lokali usługowych,

b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny, w tym garaż,

c) w przypadku zabudowy zagrodowej: 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny, w tym garaż;

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

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

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

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

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

2) 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;

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

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

5) tereny jednostek oznaczonych symbolami ZPw 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;

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

7) na terenach jednostek MW, US zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

8) na terenach jednostek RM, MN/U i U/M zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy dla zespołu kościelnego w północnej części wsi Rożnów (kościół filialny p.w. św. Maksymiliana Kolbe wraz z przykościelnym dawnym cmentarzem ewangelickim ujęte w ewidencji zabytków);

2) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy obowiązują następujące ustalenia:

a) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek kościoła, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,

b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,

c) na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków, obszar ten winien zostać terenem zielonym;

3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi oraz dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę, a usytuowanych wzdłuż głównych dróg we wsi;

4) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obowiązują następujące ustalenia:

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

b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,

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

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

e) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,

f) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia 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,

g) 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,

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

i) 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,

j) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudowy historyczną,

k) na terenie zespołów folwarcznych w zachodniej 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; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,

l) na terenie zespołów folwarcznych 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,

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

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

o) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych, typu siding, jako materiały okładzinowe,

p) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),

q) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,

r) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru (w tym elektrowni wiatrowych),

s) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,

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

u) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

v) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi;

5) ustala się strefę „K” ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego wyznaczoną dla obszaru historycznego układu ruralistycznego przysiółka Królewiec oraz dla terenów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie, a przewidzianych pod nową zabudowę;

6) 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) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi, w tym: pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką- matową w kolorze ceglastym,

i) 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,

j) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych, typu siding, jako materiały okładzinowe,

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

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

m) należy dążyć do zachowania i uzupełnienia zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

n) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

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

p) należy zachować istniejące ogrodzenia historyczne,

q) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,

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

s) zakazuje się lokalizacji silosów większych od istniejącej zabudowy,

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

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

v) wyklucza się możliwość realizacji nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować wziemnymi;

7) ustala się ochronę obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

a) historyczny układ ruralistyczny wsi wraz z dawnym przysiółkiem Kolonia (Królewiec),

b) kościół fil. św. Maksymiliana Kolbe,

c) cmentarz poewangelicki,

d) cmentarz poewangelicki w pobliżu nr 34,

e) dom mieszkalny nr 35,

f) dom mieszkalno-gospodarczy nr 60;

8) ustala się ochronę budynków przeznaczonych do ujęcia w ewidencji zabytków:

a) budynek mieszkalny nr 12,

b) budynek gospodarczy przy budynku nr 17,

c) budynek mieszkalny nr 18,

d) dawna zabudowa folwarczna –budynki mieszkalne i gospodarcza nr 19-27,

e) budynek gospodarczy przy budynku nr 35,

f) budynek mieszkalny nr 40,

g) budynek mieszkalny nr 42,

h) budynek świetlicy wiejskiej ;

9) dla obiektów, o których mowa w pkt 7 i 8, 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;

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

11) ustala się ochroną następujących istniejących stanowisk archeologicznych:

a) 1/16/88-30 AZP- ślad osadnictwa datowany na epokę kamienną – I okres epoki brązu,

b) 2/37/89-30 AZP- ślad osadnictwa datowany na wczesne średniowiecze;

12) w obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie dla inwestycji obowiązują następujące ustalenia:

a) dla inwestycje związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zakazują się realizacji zalesień;

13) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla obszaru kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym;

14) w strefie „W” ścisłej ochrony archeologicznej obowiązują następujące ustalenia:

a) obowiązuje wyłączenie obiektów z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę,

b) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich eksploatacji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,

c) dla inwestycje związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

2) tereny jednostek elementarnych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KPJ stanowią przestrzenie publiczne;

3) dla terenów przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,

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

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

e) 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) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza, w granicach której obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

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

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

4) 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) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

a) 1500 m^2 dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i U/M;

b) 1000 m^2 dla terenów oznaczonych symbolem MW;

c) 1m^2 dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na:

a) 20 metrów dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MW i U/M;

b) 1metr dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

3) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1 m^2 przeznaczonych na komunikację, urządzenia infrastruktury technicznej oraz na powiększenie istniejących działek;

4) granice działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;

5) zakazuje się podziału nieruchomości stanowiącej teren jednostki oznaczonej symbolem Uk.

§ 11. W zakresie szczególne warunki 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) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

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

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

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

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

2) dopuszcza się prowadzenie dystrybucyjnych 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, do zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora do wód powierzchniowych i cieków wodnych lub do kanalizacji deszczowej,

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

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 bezprzewodową 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 zasadach 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 i usług, oznaczone symbolami od **1MN/U** do **13MN/U.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

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

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

3) w ramach usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, 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 ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

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

2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,8;

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

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

7) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

8) dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 16. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona.

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

2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1,5;

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

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 14 metrów;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;

7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 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 ograniczeń 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 usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w ramach istniejącej zabudowy, oznaczone symbolami **1U/M, 2U/M.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa, składy i magazyny, lokale mieszkalne w ramach istniejącej zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, nieuciążliwa działalność produkcyjna;

3) zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, 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 ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,7;

2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 2;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,2;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów;

6) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym..

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 18. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej- obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **1Uk.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: kościół i obiekty towarzyszące, tereny zielenie urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, ciągi piesze.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia z § 5, ustalenia wynikające z położenia w granicach strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy oraz następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;

2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,2.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz z uwagi na występowanie obiektów figurujących w ewidencji zabytków oraz na położenie terenu jednostki w obrębie zabytkowego zespołu kościelnego obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 19. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US, 2US.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: obiekty usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, 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 oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,25;

2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,5;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów;

6) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od **1RM** do **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 produkcji rolnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, zieleń.

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

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,35;

2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,7;

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

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów;

6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;

7) dla terenów położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

8) dla terenów położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się realizację dachów dwuspadowych symetrycznych lub wielospadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 21. 1. Ustala się tereny parków wiejskich, oznaczonych symbolami od **1ZPw** do **3ZPw.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zieleni urządzonej- parki wiejskie;

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

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

1) ustala się zakaz realizacji budynków, z wyjątkiem terenu **3ZPw**, gdzie dopuszcza się lokalizację zabudowy w obrysie fundamentów dawnego budynku pałacu o maksymalnej wysokości 9 metrów, 3 kondygnacji;

2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,7;

3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;

4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9.

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

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

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

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

§ 22. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: cmentarz, zieleń urządzona;

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

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

1) ustala się zakaz realizacji budynków;

2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,7;

3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują odpowiednie ustalenia z § 9.

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

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

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

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

§ 23. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem **1KS.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,1;

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

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

§ 24. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **1K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: lokalna oczyszczalnia ścieków.

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

1) dopuszcza się lokalizację budynków i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem i obsługą oczyszczalni ścieków;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na 0,3;

3) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

4) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,5;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 0,7;

6) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 metrów;

7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kacie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową matową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 25. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczonych symbolami od **1KDZ** do **3KDZ.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: istniejące drogi zbiorcze;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń;

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 26. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczonych symbolami od **1KDL** do **6KDL.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: istniejące drogi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

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

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

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

3) w przypadku terenu oznaczonego symbolem **3KDL** należy zachować kamienną nawierzchnię.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 27. 1. Ustala się tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **10KDD.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: drogi dojazdowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

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

1) w przypadku terenów **2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD** ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających , zgodnie z rysunkiem planu;

2) w przypadku terenów **1KDD, 5KDD** szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni;

4) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych;

5) dopuszcza się całkowite utwardzenie terenu.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 28. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami **1KPJ, 2KPJ.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciągi pieszo- jezdne;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

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

1) dla terenu 1KPJ szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 2KPJ ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszcza się lokalizację wydzielonych miejsc postojowych wzdłuż ciągu;

4) dopuszcza się całkowite utwardzenie terenu.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 29. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolami od **1WS** do **3WS.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: ciek wodny Rów Rożnowski, zieleń niska.

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) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i poszerzenie koryta cieku;

3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;

4) dopuszcza się realizację kładek, mostów i przepustów umożliwiających komunikację pomiędzy brzegami cieku wodnego.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 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 od **1R** do **34R**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie określonym w przepisach odrębnych, istniejące drogi publiczne, drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, dolesienia.

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

1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;

2) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ścieżek rowerowych.

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

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia z § 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 **1ZL** do **13ZL.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające: 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 oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 5 oraz następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 7.

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

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

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

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

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

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

§ 32. 1. Ustala się tereny pokolejowe do adaptacji na cele rekreacji rowerowej, oznaczone symbolami **1KK/URr, 2KK/URr.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: ścieżki rowerowe, obiekty obsługi turystyki rowerowej, zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują odpowiednie ustalenia z § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia z § 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

§ 33. 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%.

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

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

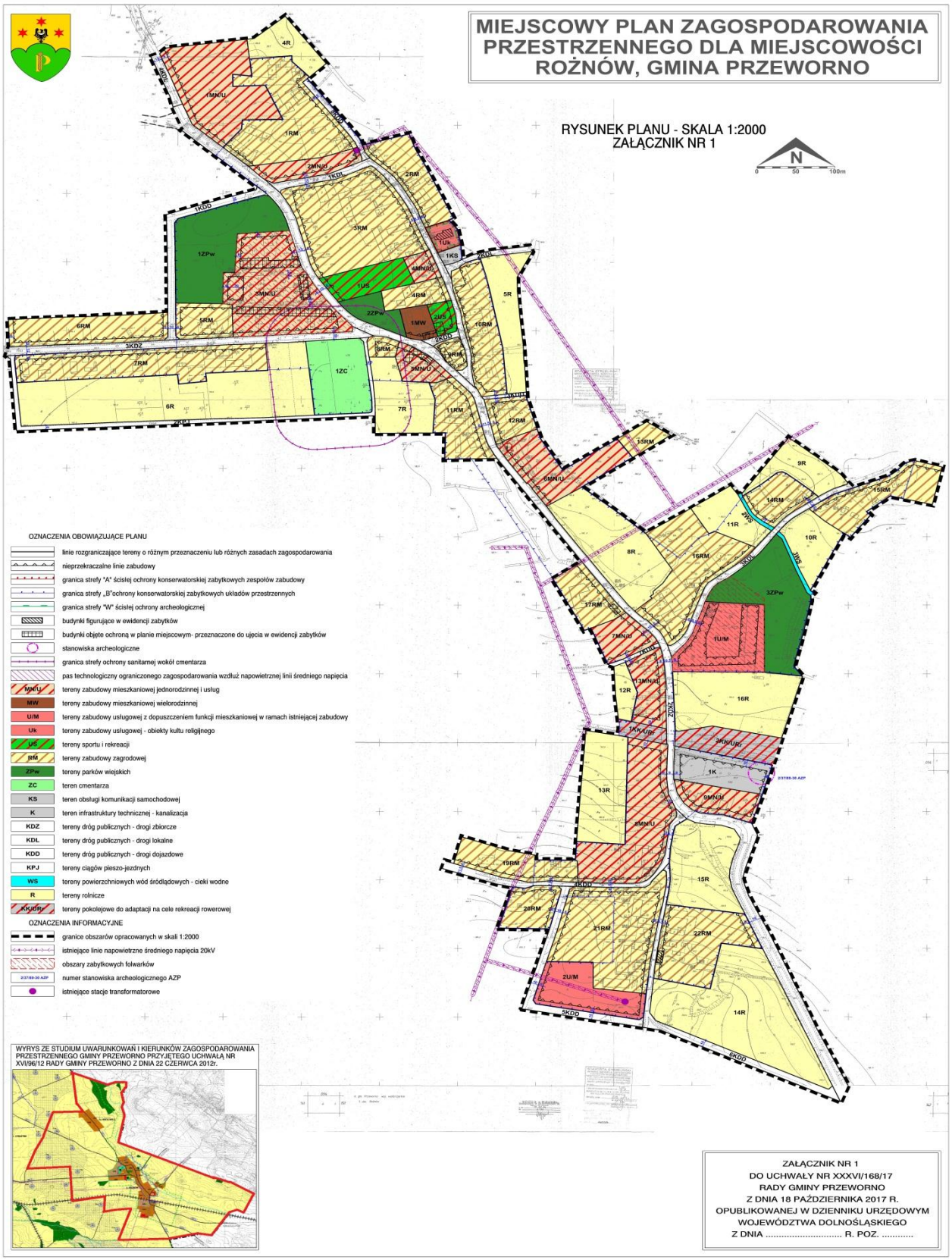
Przewodniczący Rady Gminy
Przeworno

Andrzej Łuczak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/168/17

Rady Gminy Przeworno

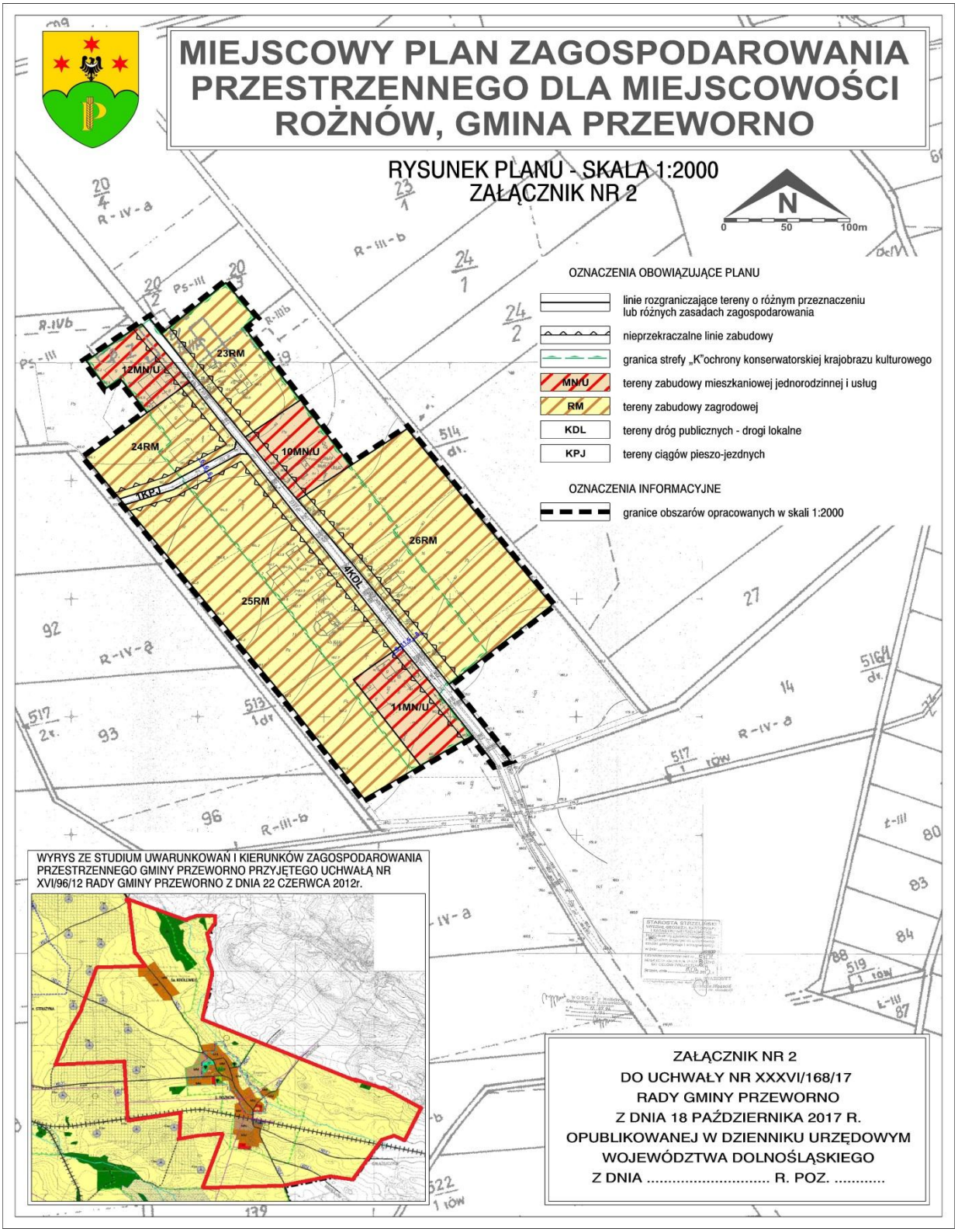
z dnia 18 października 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/168/17

Rady Gminy Przeworno

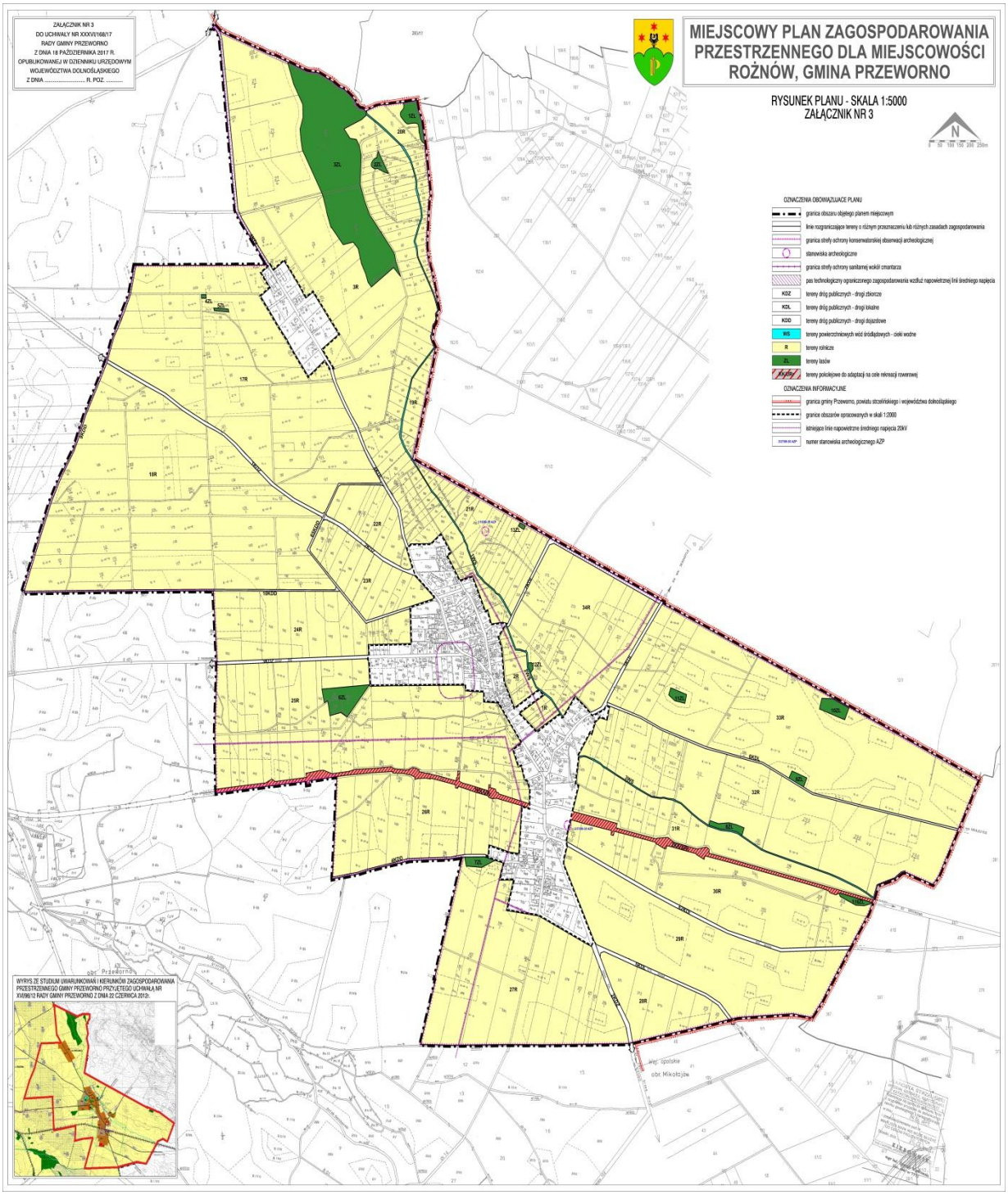
z dnia 18 października 2017 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/168/17

Rady Gminy Przeworno

z dnia 18 października 2017 r.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXVI/168/17

Rady Gminy Przeworno

z dnia 18 października 2017 r.

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 2017 r. poz. 1875) 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 Rożnów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

   1) budowie i modernizacji dróg klasy zbiorczej, 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 5 do Uchwały Nr XXXVI/168/17

Rady Gminy Przeworn

z dnia 18 października 2017 r.

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 3 sierpnia 2017 r. do 24 sierpnia 2017 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rożnów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXVI/168/17

Rady Gminy Przeworno

z dnia 18 października 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rożnów

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/280/10 Rady Gminy Przeworno z dnia 11 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rożnów, 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. Do opracowywanego dokumentu wpłynęły 3wnioski od interesantów, z czego 2 po terminie wyznaczonym na składanie wniosków. Ze wszystkich wniosków negatywnie rozpatrzono jeden wniosek. Rozpatrzenie negatywne wiązało się z nieuzyskaniem odpowiedniej zgody rolnej, ze względu na lokalizację wnioskowanych nieruchomości poza obszarem zwartej zabudowy wsi.

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. 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 4,6150 ha gruntów rolnych, z wnioskowanych 7,2022 ha o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia.

Ze względu na negatywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, nieuzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów pod elektrownie wiatrowe, oraz ze względu na wejście w życie 1 lipca 2016 r. ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych podjęto decyzję o zaniechaniu dalszych działań w zakresie planowanej lokalizacji turbin wiatrowych w obrębie Rożnów.

Dnia 26 lipca 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 3 sierpnia 2017 r. do 24 sierpnia 2017 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy w Przewornie. W dniu 16 sierpnia 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 Rożnów.

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 nieruchomości 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.