UCHWAŁA NR XXXV/208/09

RADY GMINY RADZIŁÓW

z dnia 28 sierpnia 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy miejscowości Słucz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128;), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462. z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1347;), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz 1237, Nr 220, poz. 1413), Uchwały Nr XVI/97/07 Rady Gminy Radziłów z dnia 31 grudnia 2007 r. oraz w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy miejscowości Słucz, **Rada Gminy Radziłów** po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziłów" uchwalonym Uchwałą Nr XVII/78/2000 Rady Gminy Radziłów z dnia 24 lutego 2000 r., **uchwala co następuje**:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy miejscowości Słucz, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 179,12 ha położony na gruntach wsi Słucz w obrębie zabudowy wsi.

3. Integralnymi częściami planu są:

1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 1 do uchwały – rysunek planu nr 1 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy miejscowości Słucz" - sporządzony w skali 1:2000;

3) załącznik nr 2 do uchwały - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;

2) określenie obszarów rolnych z zakazem zabudowy;

3) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narazonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku.

§ 2. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

1) przeznacza się, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 4,16 ha, w tym klasy bonitacyjnej RV-1,78 ha, R VI-1,00 ha, B/R V- 0,54 ha, B/R VI- 0,06 ha, Ł IV-0,43 ha, Ps IV-0,05 ha, Ps V-0,13 ha, B/Ps V-0,17 ha;

2) przeznacza się pozostałe grunty, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R i WS, nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia, ponieważ stanowią grunty zainwestowane lub objęte były zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 87 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przeznaczone były na cele nierolnicze i nieleśne zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów w części dotyczącej terenów

położonych w miejscowości Słucz, uchwaloną Uchwałą Nr XXXIX/196/02 z dnia 10 października 2002 r.;

3) grunty położone w granicach założenia dworsko – ogrodowego, wpisanego do rejestru zabytków Nr rej. A-234/17/17.09.1986, obejmujące tereny oznaczone na rusunku planu symbolami 27.2 MN-U-ZP, zgodnie z art. 2 ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), nie stanowią gruntów rolnych.

§ 3. Ustala się jako obowiązujące oznaczenia graficzne dotyczące następujących elementów zawartych na rysunku planu:

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania ściśle określone i określone orientacyjnie (do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji);

3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów (funkcje terenów);

4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne, określone w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;

5) linie podziałów na działki budowlane;

6) strefy sanitarne (izolacyjne) cmentarza;

7) strefy techniczne linii 15 kV;

8) obszary i obiekty zabytkowe;

9) obiekty objęte gminną ewidencją zabytków;

10) strefy ochrony konserwatorskiej;

11) strefa archeologiczna ochrony konserwatorskiej;

12) obszary zagrożone powodzią;

13) pozostałe oznaczenia graficzne oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej posiadają charakter informacyjny lub postulatywny;

§ 4. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone w przepisach prawa, w tym m. inn. w:

1) Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn zm.);

2) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);

3) Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.);

4) Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);

5) Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880 z późn zm.);

6) Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz 1568 z późn zm.);

7) Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.);

8) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 2175, poz. 690 z późn. zm.);

2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały, poza pojęciami wymienionymi w ust. 1, jest mowa o:

9) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć - dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci dachowych;

10) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko w świetle przepisów Prawo ochrony środowiska, a także każdą inną działalność powodującą pogorszenie warunków zamieszkania i stanu środowiska przyrodniczego, w tym zanieczyszczenie powietrza, wód lub gleby, emitującą nieprzyjemny zapach, generującą uciążliwy ruch drogowy, hałas lub w inny oczywisty sposób pogarszającą warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;

11) funkcji terenu lub przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;

12) funkcji podstawowej terenu lub przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu przeważający na danym obszarze;

13) funkcji uzupełniającej lub przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób użytkowania terenu, nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a uzupełniający i wzbogacający je, towarzyszący funkcji podstawowej;

14) gabarytach obiektu - należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;

15) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) terenu lub różnych zasadach zagospodarowania;

16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: okap, gzyms, balkon, taras, schody, pochylnie;

17) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której umieszcza się elewację frontową obiektu;

18) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy obiektów kubaturowych wyrażoną w metrach lub w % w stosunku do całej powierzchni działki;

19) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych (w tym zakłady produkcyjne, drobne zakłady wytwórcze, warsztaty, składy, hurtownie);

20) przepisy szczególne i odrębne - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

21) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wydzielony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;

22) strefie sanitarnej (izolacyjnej) cmentarza - należy przez to rozumieć pas terenu izolujący cmentarz od innych terenów, a w szczególności od terenów mieszkaniowych;

23) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym w planie przeznaczeniu podstawowym oznaczony odpowiednim symbolem;

24) terenach otwartych - należy przez to rozumieć tereny poza zwartą zabudową, w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zadrzewień, zieleni oraz tereny wód powierzchniowych;

25) tymczasowym sposobie zagospodarowania - należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do czasu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną w planie;

26) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności (w tym m. inn. w zakresie administracji, zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła) z wyjątkiem produkcji;

27) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w liczbie kondygnacji naziemnych lub w metrach liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;

28) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 5. 1. Przedmiotem planu są tereny zabudowy wsi oraz tereny otwarte o następującym oznaczeniu i przeznaczeniu:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

3) M – teren zabudowy mieszkaniowej;

4) U, Uos, UO – tereny zabudowy usługowej;

5) P-U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;

6) P – pereny zabudowy produkcyjnej;

7) R - tereny rolnicze;

8) ROp – tereny upraw ogrodniczych (ogródki przydomowe);

9) ZP- tereny zieleni urządzonej;

10) ZP-U- tereny zieleni urządzonej i usług;

11) ZP-KP – teren zieleni urządzonej z towarzyszącym parkingiem;

12) ZN – teren zieleni naturalnej;

13) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

14) ZC – teren cmentarza;

15) WS - tereny wód powierzchniowych;

16) KL, KD - tereny dróg publicznych;

17) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

18) KP-ZP - teren parkingów wydzielonych z zielenią towarzyszącą;

19) E - urządzenia elektroenergetyki (stacje transformatorowe);

20) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcie i stacja wodociągowa);

21) K - teren urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków (oczyszczalnia);

2. Określone w planie przeznaczenia terenów wskazują podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, ustalonego dla terenów objętych planem pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania oraz zachowania warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, ich przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone zostały w Rozdziale II niniejszej uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakłada się rozwój terenów zabudowy w dostosowaniu do wykształconego układu przestrzennego wsi i wartości kulturowych, uwzględniający obowiązujące przepisy i prawomocne decyzje administracyjne;

2) obowiązują jako nadrzędne, ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków określone w § 8 mające wpływ na zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, jego charakter, estetykę i wyraz związany z wartościami kulturowymi;

3) ustala się następujące zasady dotyczące kształtowania ładu przestrzennego:

   a) zachowanie rangi kościoła parafialnego jako dominanty funkcjonalno - przestrzennej wsi;

   b) utrzymanie reprezentacyjnego charakteru terenu zieleni urządzonej z usługami - skweru;

   c) rewaloryzacja obiektów zabytkowych i zagospodarowania terenu założenia dworsko – ogrodowego;

   d) utrzymanie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym i estetycznym, poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych;

e) realizacja nowej zabudowy oraz rozbudowa istniejących obiektów w dostosowaniu do gabarytów i formy obiektów w ich otoczeniu oraz zgodnie z określonymi zasadami kształtowania zabudowy;

f) zagospodarowanie zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg publicznych;

g) zakaz lokalizacji obiektów handlowych i magazynowych o powierzchni zabudowy powyżej 600 m^2, w tym powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 na terenach zainwestowanych i przewidzianych pod zainwestowanie, z wyjątkiem terenu P-U;

h) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z określoną planem funkcją;

i) zakaz zabudowy, z wyjątkiem infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych dojazdowych i rolniczych oraz melioracji wodnych, na terenach:

- rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R, z wyłaczeniem budowli rolniczych zwiazanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
- zieleni naturalnej oznaczonej symbolem ZN-R,
- strefy ochronnej od linii napowietrznych 15 kV,
- obszaru doliny rzeki Matlak i dopływów,
- obszaru zagrożonego powodzią oznaczonego na rysunku planu symbolem ZZ;

i) zakaz realizacji w pasach drogowych dróg publicznych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami związanymi z drogą, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które można lokalizować wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi (odnoszącymi się do dróg publicznych);

j) na terenach oznaczonych symbolami RM-MN realizacja zabudowy zwiazanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego wyłącznie o pojemności hodowli nie oddziaływującej znacząco na środowisko.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte prawną ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2. Plan ustala następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1) obowiązek ochrony wód rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka) pod względem ich jakości oraz utrzymania nienaruszalnego przepływu biologicznego;

2) wydziela się obszar doliny dopływów rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka), w którym ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako ciągów zieleni naturalnej, głównie łąkowej;

b) zakaz zabudowy w obszarze zagrożonym powodzią (nowej zabudowy i budowli) oraz realizacji innych przegród poprzecznych ograniczających lub uniemożliwiających swobodny spływ wód i naturalny ruch mas powietrza);

c) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu

i układ stosunków wodnych;

d) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;

e) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania, dystrybucji i transportu paliw, olejów i smarów, w tym zakaz lokalizacji stacji paliw;

f) zakaz składowania odpadów stałych i wylewania nieczystości, w tym odchodów zwierzęcych i środków chemicznych;

g) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzek, w celu umożliwienia publicznego dostępu do rzek na całej ich długości;

3) obowiązek ochrony urządzeń melioracji wodnych, w tym:

a) utrzymanie drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek i stosowanie przepustów;

b) zapewnienie dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji, między innym poprzez zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od rowu;

c) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracyjnych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie pod warunkiem uzgodnienia zakresu przebudowy z właścicielem lub zarządcą urządzeń oraz uzyskania wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień;

4) obowiązek ochrony zieleni urządzonej i naturalnej oraz zadrzewień poprzez ochronę istniejącego skweru, zieleni ulicznej, zieleni przykościelnej i cmentarnej, ogrodów przydomowych będących elementami uzupełniającymi system przyrodniczy przed zmianą ich form zagospodarowania lub likwidacją, z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji ciagów komunikacyjnych lub urzadzeń infrastrukturalnych.

5) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii cieplnej;

6) obowiązek ochrony przed hałasem i wibracjami poprzez ograniczenie hałasu i wibracji głównie w obszarach stałego pobytu (zamieszkania) ludzi do poziomów nie przekraczających dopuszczalnych wielkości normatywnych określonych w przepisach odrębnych;

7) obowiązek ochrony przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie wymaganych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych oraz stacji telefonii komórkowej;

8) obowiązek ochrony powierzchni ziemi i gleb poprzez:

a) zakaz zanieczyszczania i składowania poza miejscami wyznaczonymi w planie;

b) ochronę najwartościowszych terenów produkcji rolnej;

9) obowiązek ochrony warunków zamieszkania poprzez zakaz lokalizacji działalności uciążliwej oraz magazynów i hurtowni na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z towarzyszeniem usług;

10) na terenach zwartej zabudowy wsi, z wyłączeniem terenu P-U, zakaz realizacji inwestycji zaliczanych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z prowadzeniem gospodarstw hodowlanych na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolem RM oraz inwestycji drogowych, infrastruktury technicznej i melioracji wodnych;

11) realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dopuszczonych ustaleniami niniejszego planu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych (odnoszących się do ochrony środowiska);

12) obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych;

13) ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu, do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z posadowieniem budynków oraz budową dróg i infrastruktury technicznej;

14) ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez obowiązek odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych;

15) ochrona wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym obowiązek gromadzenia płynnych odchodów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach i ich rolnicze wykorzystanie zgodnie z przepisami ustawy o nawozach i nawożeniu;

16) obowiązek gromadzenia, składowania i segregacji odpadów komunalnych oraz ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie;

17) dopuszczona planem lokalizacja działalności uciążliwej jest możliwa pod warunkiem uzyskania wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień.

3. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

1) utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego;

2) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy tradycyjnej;

3) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne na pokrycie dachów, jasny tynk, cegła, drewno na elewacjach.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Tereny i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz zaewidencjonowane występujące na obszarze objętym planem:

1) Kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP - nr rej. A-97/23.04.1981;

2) Zespół dworsko – ogrodowy z folwarkiem, określony na rysunku planu symbolem graficznym, obejmujący:

a) dwór murowany z 1894 r. – nr rej. A-98/23.04.1981;

b) czworak, obecnie dom nr 32, mur. , l. 20 XX w - nr rej. A-234/17.09.1986;

c) czworak, obecnie dom nr 34, mur. , l. 20 XX w - nr rej. A-234/17.09.1986;

d) czworak, obecnie dom nr 36, mur. , 1905 - nr rej. A-234/17.09.1986;

e) czworak, obecnie dom nr 38, mur. , 1905 - nr rej. A-234/17.09.1986;

f) dwie obory, mur. , XIX/XX w - nr rej. A-234/17.09.1986;

g) stajnia, mur. , 1933 - nr rej. A-234/17.09.1986;

h) stodoła i spichlerz, mur. , XIX/XX w - nr rej. A-234/17.09.1986;

i) czworak, obecnie dom nr 32, mur. , l. 20 XX w - nr rej. A-234/17.09.1986;

j) gorzelnia, mur. , pocz. XX w - nr rej. A-234/17.09.1986;

k) park, kwatery ogrodowe i kwatery sadów - nr rej. A-234/17.09.1986;

3) cmentarz rzymskokatolicki (część) - nr rej. A-298/11.06.1987;

2. Wymienione w ust. 1 obiekty objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów prawa, w stosunku, do których obowiązuje uzyskanie stosownego pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, szczególnie w zakresie:

4) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;

5) prowadzenia badań archeologicznych;

6) dokonywania podziałów zabytku;

7) dokonywania zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku;

8) podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby wpłynąć na naruszenie substancji zabytkowej lub wyglądu zabytku.

3. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty objęte gminną ewidencją zabytków:

1) w zespole kościoła parafialnego:

a) brama i ogrodzenie cmentarza przykościelnego, mur., pocz. XX w;

b) plebania, mur., 1912;

2) magazyn spirytusu w zespole folwarku dworskiego;

3) dom mieszkalny nr 33, mur., k. XIX w.;

4) dom mieszkalny nr 71, drewn. l. 20 XX w.;

5) dom mieszkalny nr 44, mur. l.20 XX w;

6) dom mieszkalny nr 48, mur. l.20 XX w;

7) dom mieszkalny nr 55, mur., k. XIX w.;

8) cmentarz rzymskokatolicki (część nie wpisana do rejestru zabytków);

4. Wymienione w ust. 3 obiekty, na podstawie ustaleń niniejszego planu, obejmuje się ochroną konserwatorską i ustala się następujące zasady ochrony:

1) ochrona zewnętrznego wyglądu budynków, w tym ukształtowanie bryły, opracowanie elewacji, forma i układ otworów okiennych, detal architektoniczny oraz inne elementy decydujace o zachowaniu ich historycznego charakteru - poprzez prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych;

2) zabezpieczeniu i utrzymaniu obiektów w jak najlepszym stanie;

3) uzgodnieniu z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac restauratorskich i budowlanych, w tym również dokonywanie rozbiórek.

5. Wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej oraz ustala się zasady i wymogi dotyczące zagospodarowania terenów położonych w ich obszarach:

1) strefa ochrony konserwatorskiej zespołu kościoła parafialnego, w granicach obejmujących cmentarz przykościelny i plebanię, określonych symbolem graficznym na rysunku planu, w której przedmiotem jest ochrona kościoła, plebanii, ogrodzenia z bramą, starodrzewu na cmentarzu przykościelnym, w której obowiazuje:

   a) zachowanie i konserwacja zabytkowych obiektów tworzących zespół kościoła parafialnego, w tym zakaz rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy elewacji oraz dachu;

   b) zachowanie rangi koscioła parafialnego jako dominanty układu przestrzennego wsi;

   c) zachowanie i konserwacja starodrzewu na cmentarzu przykoscielnym;

   d) dostosowanie nowych elementów do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych elementów;

2) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko - ogrodowego – w granicach obejmujących obszar wpisany do rejestru zabytków i otwarty teren nad rzeką Matlak, określonych symbolem graficznym na rysunku planu, w której przedmiotem jest ochrona kompozycji przestrzennej zespołu, zabytkowej zabudowy dworskiej – dwór, dawne czworaki, zabudowa gospodarcza, podział funkcjonalny, układ komunikacyjny, kompozycja zieleni, w której obowiazuje:

   a) zachowanie, konserwacja dworu, w tym zakaz rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy elewacji oraz dachu;

   b) zachowanie, konserwacja i restauracja zabytkowych czworaków, w tym zakaz nadbudowy, zmiany formy zachowanych elementów zabytkowych elewacji oraz zmiany formy dachu, w przypadku adaptacji poddaszy na cele mieszkalne dopuszcza się budowę okien typu lukarna lub mansardowych; podporządkowanie zakresu i formy modernizacji technicznej, zmierzajacej do podniesienia standardu użytkowego, wartości zabytkowej poszczególnych obiektów i całego założenia;

   c) zachowanie, konserwacja i restauracja zabytkowych budynków gospodarczych, w tym zakaz rozbudowy, nadbudowy, zmiany orginalnej formy dachu, zmiany formy orginalnych elewacji kamienno – ceglanych; podporządkowanie zakresu i formy modernizacji technicznej wartosci zabytkowej poszczególnych obiektów i całego założenia;

   d) zachowanie integralności zespołu, w tym zakaz dalszego podziału założenia;

   e) zachowanie historycznej dyspozycji funkcjonalno – przestrzennej założenia, w tym wyodrębnionej części mieszkalno – reprezentacyjnej (dwór z podjazdem), ogrodowej (park, kwatery sadu, warzywnik), gospodarczej (podwórze gospodarcze z gorzelnią), kolonii mieszkaniowej;

   f) zachowanie, konserwacja i restauracja historycznego rozplanowania założenia , układu komunikacyjnego, w tym alei dojazdowej, osi kompozycyjnych i widokowych, ukształtowania terenu, cieków i zbiorników wodnych;

   g) zachowanie, konserwacja i restauracja kompozycji zieleni, w tym zachowanie,

pielegnacja i konserwacja zachowanego starodrzewu, utrzymanie i pielęgnacja materiału roślinnego, uzupełnianie nasadzeń w dostosowaniu do kompozycji założenia;

h) usunięcie elementów zniekształcających i obniżających wartość zabytkową zespołu, w tym zdewastowanych budynków gospodarczych i masztu znajdujących się na terenie parku, usunięcie samosiewów;

i) wzbogacenie kompozycji o nowe elementy krajobrazowe podnoszace wartości estetyczne terenu i dostosowanie do historycznej kompozycji zespołu;

j) zagospodarowanie części terenu nad rzeką Matlak (zwyczajowo Słuczanka) z zachowaniem jej naturalnego krajobrazowego charakteru;

k) dostosowanie nowych elementów do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, w tym zakaz wprowadzania nowej zabudowy na teren części mieszkalno – reprezentacyjnej i ogrodowej; dopuszcza się budowę nowej zabudowy gospodarczej na „starych fundamentach";

l) dostosowanie nowej zabudowy na terenie dawnej kolonii mieszkaniowej do zabudowy zabytkowej pod względem sytuacji, skali, gabarytów, ukształtowania bryły, a także materiałów stosowanych do pokrycia dachu (dachówka ceramiczna, ewentualnie blacha dachówkowa w kolorze ceglastym) i na ścianach zewnętrzych (jasny tynk); wskazane ograniczenie wysokości do dwóch kondygnacji, w tym druga jako poddasze użytkowe, dachy dwuspadowe, symetryczne z dopuszczeniem naczółków, lukarn i mansard;

m) dostosowanie zabudowy gospodarczej, nie objętej ochroną, do zabytkowego zespołu poprzez nawiązanie do skali, gabarytów, sposobu kształtowania bryły, formy dachu, wykończenia ścian zewnętrznych i pokryć dachowych;

3) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza parafialnego – w granicach obejmujących działkę nr 121, określonych symbolem graficznym na rysunku planu, w której przedmiotem jest ochrona rozplanowania z aleją główną na osi, historyczne nagrobki i krzyże, ogrodzenie, starodrzew, w której obowiazuje:

a) zachowanie, konserwacja i restauracja zabytkowych elementów cmentarza (ogrodzenie, brama, układ alejowy, układ kwater i mogił);

b) zachowanie i konserwacja zieleni;

c) zachowanie i konserwacja zabytkowych krzyży, nagrobków i mogił wojennych;

d) usuwanie elementów majacych niekorzystny wpływ na stan zachowania albo wygląd cmentarza (samosiewy, wysypiska smieci);

e) zakaz lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza działalności, która mogłaby przyczynić się do obniżenia wartości zabytkowej oraz obiektów zasłaniających widok na cmentarz.

6. Ustala się następujące wymogi dotyczące ochrony reliktów archeologicznych:

1) wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, określoną symbolem graficznym na rysunku planu, w której przedmiotem ochrony są mogące się w niej znajdować obiekty archeologiczne, w której obowiązuje:

a) zakaz zabudowy;

b) zmiana zagospodarowania oraz prowadzenie wszelkich prac ziemnych innch niż uprawa roli wymagają nadzoru archeologicznego, a w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych;

2) na obszarze objętym planem, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce odkrycia;

c) niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Radziłów.

7. Wszelkie prace przy zabytkach wymagają uzyskania uzgodnienia z właściwym organem ds. ochrony nad zabytkami (Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków).

8. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy każdorazowo sprawdzić stan środowiska kulturowego w aktualnych rejestrach i ewidencjach, a w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

9. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej objęte ochroną.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią:

1) przestrzenie wydzielone z terenów usług, przeznaczone do użytkowania publicznego;

2) przestrzeń skweru – zieleni urządzonej z usługami oznaczonej na rysunku planu symbolem 13 ZP-U;

3) przestrzenie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w obszarze zabudowy miejscowości.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obowiązują jako nadrzędne, ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków określone w § 8 mające wpływ na kształtowanie przestrzeni publicznej, estetykę i wyraz związany z wartościami kulturowymi i charakterem zabudowy;

2) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów oraz przystosować do potrzeb osób niepełnosprawnych;

3) w zakresie zieleni - na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną;

4) w zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

a) obowiązek usytuowania ogrodzenia w docelowej linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w rejonie wjazdu na teren działki;

b) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,60 m i jednorodnym charakterze (nie dotyczy ogrodzeń terenów i urządzeń sportu);

c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych;

5) w zakresie elewacji budynków ustala się:

a) utrzymania stonowanej, jednorodnej kolorystyki pierzei tworzących ciągi zabudowy;

b) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – jasne tynki, kamień, cegła, drewno;

6) w zakresie oświetlenia – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego;

7) zakaz stosowania wielkoprzestrzennych nośników reklamowych naściennych i wolnostojących.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

1. Na obszarze miejscowego planu ustalono następujące, określone na rysunku planu, granice obszarów podlegających ochronie wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

1) ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz 1568), w stosunku do których obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

2) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm), w stosunku do których obowiazują ustalenia zawarte w § 7.

2. Na terenie objętym planem wyznaczono strefy i obszary, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu:

3) strefy sanitarne (izolacyjne) od cmentarza wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 z późn. zmianami) ustalono, określone na rysunku planu, w odległości 50 m i 150 m od granic cmentarza:

a) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem "SC-150", obejmująca obszar w odległości 150 m od granic cmentarza, w której ustala się:

- obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody,
- zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody (studzien),
- zakaz czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z indywidualnych ujęć wody (studzien) oraz z innych naturalnych źródeł, w tym cieków wodnych;

b) strefa oznaczona na rysunku planu symbolem "SC-50", obejmująca obszar w odległości 50 m od granic cmentarza, w której poza ustaleniami zawartymi w lit. a, ustala się:

- zakaz lokalizacji nowych zabudowań mieszkalnych,

- zakaz lokalizacji lokalizacji zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego;

4) strefy techniczne od linii napowietrznych 15 kV, wyznaczone na podstawie Polskiej Normy PN-E-05100-1 "Elektroenergetyczne linie napowietrzne, projektowanie

5) i budowa", określone na rysunku planu, obejmujące pas terenu o szerokości po 7,0 m od osi linii, w których obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;

6) obszar zagrożony powodzią, wyznaczony w dolinie dopływów rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka), którego granice określono na rysunku planu w oparciu o wywiad środowiskowy, w którym obowiązuje zakaz:

a) zabudowy;

b) wykonywania urządzeń wodnych i wznoszenia innych obiektów budowlanych z wyjątkiem służących ochronie przeciwpowodziowej;

c) sadzenia drzew lub krzewów za wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej zabudowę biologiczną dolin rzecznych;

d) zmiany ukształtowania terenu;

e) składowania materiałów.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków dotyczących scalania nieruchomości;

2) na terenach zabytkowych wszelkie podziały nieruchomości wymagają uzyskania stosownej decyzji Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obowiązują ustalenia zawarte w § 8);

3) obowiązek wydzielenia terenów pod realizację układu komunikacyjnego;

4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową

5) i mieszkaniowo - usługową dopuszcza się podziały wtórne w celu powiększenia działki lub wydzielenia niezależnej działki budowlanej i ustala się następujące zasady dotyczące podziału terenu na nowe działki budowlane, których optymalne zastosowanie określone zostało na rysunku planu:

a) minimalne powierzchnie działek dla zabudowy:

- zagrodowej - 1 500 m^2,
- mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej 1000 m^2,

b) minimalnej szerokości frontu działek dla zabudowy:

- zagrodowej - 24,00 m,
- jednorodzinnej wolnostojącej - 20,00 m,

c) bezpośredniej przyległości działek do istniejących i projektowanych ulic oraz dojazdów określonych na rysunku planu;

d) zachowania prostopadłości granic do istniejących i projektowanych ulic oraz dojazdów określonych na rysunku planu lub w przypadku przebiegu granic

istniejących działek pod kątem większym niż 45^{o} zachowania równoległości do tych granic;

6) dopuszcza się dokonanie podziału w inny sposób niż określony na rysunku planu pod warunkiem zachowania zasad określonych w pkt. 2, 3 i 4;

7) na terenach rolnych dopuszcza się podziały działek wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) warunki zagospodarowania obszarów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w §§ 6, 8, 9 i 10 uchwały;

2) warunki zagospodarowania poszczególnych terenów wyróżnionych w planie oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w Rozdziale II uchwały.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy oraz terenów rolnych i leśnych zapewnia istniejący i projektowany układ dróg publicznych – drogi powiatowe i drogi gminne dojazdowe oraz wewnętrzne, w tym rolnicze powiązane z układem dróg zewnętrznych poprzez istniejące i projektowane włączenia;

2) zakłada się rozwój układu komunikacyjnego poprzez przebudowę istniejących dróg do parametrów zakładanych klas funkcjonalnych oraz budowę nowych odcinków dróg zgodnie z określonymi parametrami klas funkcjonalnych;

3) wyznacza się tereny dróg i ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami KZ, KD i KDW i ustala się w stosunku do nich następujące parametry i wymagania:

a) 01 KZ, 02 KZ - drogi zbiorcze kategorii powiatowej;

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - na terenach zwartej zabudowy adaptuje się istniejące szerokości pasa drogowego, lecz nie mniej niż 12 m; poza terenami zawartej zabudowy - min 15 m;
- szerokość jezdni min. 6,0 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,0 m - na terenach zabudowy dopuszcza się jezdnie o szerokości 5,5 m w tym 2 pasy ruchu po 2,75 m; jezdnia z zalecanymi poszerzeniami na wlotach i w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy skrzyżowań;
- chodniki wydzielone zielenią o szerokości min. 1,5 m lub przykrawężnikowe o szerokości min. 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami;
- włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem zachowania stanu istniejącego;
- obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe poprzez adaptowane istniejące zjazdy na tereny działek oraz nowe zjazdy do terenów zabudowy wyznaczonej w planie, z zaleceniem łączenia sąsiednich zjazdów;

- miejsce i realizacja zjazdu z drogi 01 KZ na teren oczyszczalni oznaczony na rysunku planu symbolem 29 K na warunkach określonych przez zarządcę drogi na etapie projektu budowlanego inwestycji;

b) 03 KD, 04 KD, 05 KD, 06 KD, 07 KD - drogi dojazdowe kategorii gminnej istniejące i projektowane (06 KD i 07 KD);

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - adaptuje się szerokość pasa drogowego istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 03 KD, 04 KD, 05 KD;
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi 06 KD – 10,0 m z poszerzeniem do 16,0 m w miejscu zatoki do zawracania;
- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających drogi 07 KD – 12,0 m, wg rysunku planu;
- szerokość jezdni 6,0 m, w tym 2 pasy ruchu po 3,0 m, na terenach zabudowy dopuszcza się jezdnie o szerokości 5,5 m, w tym 2 pasy ruchu po 2,75 m;
- chodniki o szerokości min. 1,5 m, z zachowaniem obowiązującego pasa bezpieczeństwa od krawędzi drogi min. 0,5 m; dopuszcza się chodniki jednostronne od strony zainwestowania;
- obsługa działek przyległych i zjazdy na działki przyległe poprzez adaptowane istniejące zjazdy na tereny działek oraz nowe zjazdy do terenów zabudowy wyznaczonej w planie;

c) 08 KDW i 09 KDW - drogi dojazdowe wewnętrzne gminne;

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - na terenach zwartej zabudowy, adaptuje się istniejące szerokości pasa drogowego z zaleceniem poszerzeń w w miejscach włączeń i załamań wg rysunku planu;
- szerokość jezdni min. 4,0 m do 6,0 m, w tym 2 pasy ruchu - jezdnia z poszerzeniami na wlotach oraz w wypadku włączeń bocznych o szerokości wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy; adaptuje się istniejące odcinki o innej szerokości jezdni pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu i zachowania min. wymagań widoczności;
- chodniki jednostronne o min. dopuszczalnej normatywnej szerokości;

d) od 10 KDW do 17 KDW oraz 27.4 KDW i 27.5 KDW - drogi wewnętrzne dojazdowe do użytków rolnych i zabudowy gospodarczej oraz zakładowe:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – adaptuje się istniejące szerokosci pasa drogowego, lecz nie mniej niż 6,0 m;
- szerokość jezdni min. 3,5 m, z poboczami lub zatokami umożliwiającymi wymijanie lub 4,5 m przy dopuszczalnym ruchu pieszym po jezdni;

e) ścieżki rowerowe - uwzględnić realizację ścieżek rowerowych w pasach drogowych dróg publicznych zbiorczych;

4) ustala się następujące linie zabudowy:

a) linie zabudowy obowiązujące:

- adaptuje się linie zabudowy utrwalone przez istniejącą zabudowę historyczną, kształtujące zabudowę w obszarze objętym ochroną konserwatorską, zgodnie z rysunkiem planu;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy, dotyczące nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami, w tym m.in.:

- w obszarze objętym ochroną konserwatorską utrwalone przez istniejącą zabudowę historyczną w odległości min. 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie
- z rysunkiem planu;
- poza obszarem objętym ochroną konserwatorską w obszarze zwartej zabudowy
- w odległości od 6,0 m do 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

c) istniejące obiekty usytuowane bliżej mogą być adaptowane pod warunkiem zapewnienia prawidłowych parametrów eksploatacji i ochrony środowiska dla użytkowników obiektów (analizy możliwości adaptacji obiektów powinny być dokonywane na etapie modernizacji lub remontów ww. budynków);

d) dopuszcza się miejscowe przewężenia szerokości linii rozgraniczających pasa drogowego w miejscach gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia osiągnięcie normatywnej szerokości, pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia w pasie drogowym elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających

e) z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, stosownie do min. wymagań normatywnych;

f) dopuszcza się miejscowe poszerzenia linii rozgraniczających dróg w celu realizacji zatok postojowych lub innych obiektów i urządzeń związanych z drogą;

g) dopuszcza się realizację poszerzerzeń pasów drogowych do parametrów linii rozgraniczających określonych w planie po opracowaniu dokumentacji budowlanej przebudowy dróg;

h) w pasach drogowych dróg obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych niezwiązanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz potrzebami zarządzania drogą; w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym wymienionych obiektów i urządzeń może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi;

5) ustala się następujące zasady dotyczące parkowania pojazdów:

a) adaptuje się istniejące parkingi i przyuliczne miejsca postojowe;

b) zakłada się realizację parkingów przyulicznych zlokalizowanych:

- przy terenie cmentarza oznaczonym na rysunku planu symbolem 8 ZC wzdłuż przyległej drogi powiatowej oznaczonej 01 KZ;

c) zakłada się realizację parkingów wydzielonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7 KP-ZP i 11 ZP-KP;

d) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych i postojowych dla użytkowników usług na terenach usług, zgodnie z określoną w planie funkcją terenów i zaleca się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych i postojowych dla samochodów osobowych:

- zabudowa usługowa, w tym m.inn:
    - obiekty handlowe - 3 mp na 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

- obiekty gastronomiczne - min. 3 mp na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie i inne usługi - 3 mp na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- szkoły - 1 mp na 1 pomieszczenie do nauczania,

- zabudowa produkcyjna, usługowo-produkcyjna - 3 mp na 10 zatrudnionych,
- place składowe, magazyny, hurtownie - 5 mp na na 1000 m^2 powierzchni składowej.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:
   a) sieć wodociągową z urządzeniami p.poż.;
   b) sieć kanalizacji sanitarnej;
   c) sieć kanalizacji deszczowej;
   d) sieć elektroenergetyczą;
   e) sieć telekomunikacyjną;
   f) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność - realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany w planie;
2) ustala się następujące zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
   a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;
   b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach uzgodnionych z właścicielami lub zarządcami sieci;
   c) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować wzdłuż dróg; lokalizacja
   d) w pasie drogowym wyłącznie za zezwoleniem zarządcy drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi (odnoszącymi się do dróg publicznych); dopuszcza się lokalizację sieci w inny sposób, zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie budowlanym inwestycji;
   e) modernizacja, rozbudowa i budowa sieci infrastruktuty technicznej z zachowaniem wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień;
   f) trasy sieci infrastruktury technicznej i lokalizacje urządzeń sieciowych (przepompownie, stacje transformatorowe) określono orientacyjnie, dopuszcza się zmianę ich przebiegu i lokalizację urządzeń w ramach opracowania projektów budowlanych inwestycji;
3) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciw-pożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
   b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową i dopuszcza się jej modernizację, wymianę
   c) i przebudowę w ramach opracowania projektu budowlanego;

d) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej między innymi w ulicach: 03KD, 06KD i 07KD z włączeniem do sieci istniejącej w tych ulicach;

e) do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne dotyczące zaopatrzenia w wodę;

4) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia ścieków

a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez przyłącza indywidualne do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem poprzez przepompownię do projektowanej oczyszczalni ścieków we wsi Słucz. System ten przewiduje budowę:

- sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KZ, 02KZ, 03KD, 04KD, 05KD, 06KD, 07KD oraz 08KDW i 09KDW,

- przepompowni ścieków usytuowanej w pobliżu rzeki Matlak (w obszarze 41 R) i kanalizacji tłocznej w ul. 01KZ;

b) do czasu realizacji sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne dotyczące odprowadzenia ścieków do:

- szczelnych zbiorników bezodpływowych z przeznaczeniem do wywozu ścieków specjalistycznym sprzętem do punktu zlewnego do najbliższej oczyszczalni ścieków,

- lub do indywidualnych przyzagrodowych oczyszczalni ścieków;

5) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia wód opadowych:

a) odprowadzenie ścieków deszczowych z ul. 03KD przewiduje się poprzez wpusty i odwodnienia liniowe do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do rzeki Matlak;

b) ustala się obowiązek uzbrojenia projektowanego wylotu do odbiornika wodnego w urządzenia podczyszczające (np. separator zawiesin i substancji ropopochodnych);

c) odprowadzenie wód opadowych z pozostałych terenów zabudowanych (o małym stopniu zanieczyszczenia) oraz nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych, przewiduje się powierzchniowo jako przesiąkanie do gruntu lub do przydrożnych rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych odnoszących się do ochrony środowiska;

6) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

- zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się we własnym zakresie z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego;

7) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące elektroenergetyki:

a) adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne średniego (SN) i niskiego (NN) napięcia;

b) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektro-energetycznych przewidzianych do realizacji, w tym m.inn.:

- budowa stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z odcinkiem linii zasilającej 15 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E, położonym w sąsiedztwie planowanej oczyszczalni oznaczonej symbolem 29 K,
- budowa linii napowietrznych lub kablowych niskiego napięcia, komunalno-oświetleniowych na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie;

c) istniejące stacje transformatorowe przystosować do zwiększonego obciążenia na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;

d) zachować strefy ochronne od istniejących i projektowanych linii napowietrznych 15 kV;

e) kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenów przewidzianych pod zainwestowanie odcinki linii napowietrznych NN należy przebudować;

f) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii NN na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;

g) przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebiegających po gruntach prywatnych, po istniejących trasach lub w pasach drogowych;

h) realizacja nowych odcinków linii NN komunalno-oświetleniowych w pasach drogowych ulic;

8) ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące telekomunikacji:

a) obsługę odbiorców przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;

b) zaleca się stosowanie przewodów podziemnych;

c) modernizacja i rozbudowa istniejącej napowietrznej sieci z dopuszczeniem budowy sieci i przyłączy jako napowietrznej;

9) ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych - w sposób zorganizowany za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb z zaleceniem stosowania wstępnej selekcji i wywóz na komunalne wysypisko śmieci.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) tereny przewidziane niniejszym planem docelowo pod inne niż dotychczasowe zainwestowanie pozostawia się do czasu realizacji w istniejącym użytkowaniu pod warunkiem:

a) uwzględnienia docelowych linii rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów;

b) uwzględnienia docelowego przeznaczenia terenu;

2) niniejszy plan nie określa terminów realizacji ustaleń dotyczących docelowego zagospodarowania terenów.

§ 15. Obrona cywilna - ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej i przeciwpożarowej:

1) w realizowanych obiektach budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego i magazynowego przewidzieć ukrycia dla ludności typu II wykonywane we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;

2) w przypadkach realizacji obiektów na więcej niż 15 użytkowników opracować w uzgodnieniu z odpowiednią służbą ds. obrony cywilnej „Aneks OC";

3) zapewnić awaryjne studnie wody pitnej w promieniu min. 800 m;

4) zapewnić i zabezpieczyć pobór wody do celów przeciwpożarowych oraz przystosować do ekploatacji w sytuacji kryzysowej;

5) zabezpieczyć istniejące studnie przed likwidacją i przystosować do ich eksploatacji w sytuacji kryzysowej;

6) oświetlenie zewnętrzne (ulice, place, zakłady pracy) przystosować do zaciemniania i wygaszania;

7) zapewnić normatywne parametry realizowanych i modernizowanych dróg i ulic.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 16. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM, 3 RM-MN, 9 RM, 16 RM, 25 RM, 28 RM, 30 RM, 32 RM i 33 RM, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny oznaczone symbolami: 1 RM, 9 RM, 16 RM, 25 RM, 28 RM, 30 RM, 32 RM i 33 RM:

- podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- uzupełniające - usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastuktury technicznej;

b) teren oznaczony symbolem: 3 RM-MN:

- podstawowe – na terenach oznaczonych symbolami 3.1 RM i 3.2 RM zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- podatawowe - na terenie oznaczonym symbolem 3.3 MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- uzupełniające - usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastuktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obowiązek stosowania form architektonicznych charakterystycznych dla zabudowy wiejskiej;

b) na terenach oznaczonych symbolami 3.1 RM i 3.2 RM adaptuje się istniejacą zabudowę zagrodową i występującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz

z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu i występujące formy zabudowy;

c) na na terenie oznaczonym symbolem 3.3 MN adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową zwiazaną z gospodarstwami rolnymi wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu i występujące formy zabudowy;

d) daptuje się istniejącą zabudowę znajdującą się w dobrym stanie technicznym oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;

e) realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów występujących w otoczeniu pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt. 6;

f) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych lub w niezależnych budynkach gospodarczo-usługowych, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;

g) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadku występowania na działce przyległej budynku po granicy działki, umożliwiającego realizację tej formy zabudowy;

h) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu;

i) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7, w tym:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze zagrożonym powodzią pod warunkiem wykonania we własnym zakresie zabezpieczeń przed skutkami powodzi;

b) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka);

c) na części terenów oznaczonych symbolami 1 RM, 16 RM i 30 RM i 33 RM występują urządzenia melioracyjne, obowiazują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt. 3;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązują ustalenia zawarte w § 8:

a) na terenie 9 RM i 32 RM występują budynki objęte jest gminną ewidencją zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiazują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 i 4;

- nową zabudowę mieszkaniową i gospodarczą zharmonizować pod względem sytuacji, skali, gabarytów, ukształtowania bryły, a także geometrii dachu i materiałów stosowanych do jego pokrycia - do zabudowy stanowiącej dziedzictwo kulturowe;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, dotyczące nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych - adaptuje się linie zabudowy

kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami, w tym m.in.:

- 01 KZ i 02 KZ - drogi zbiorcze, publiczne, kategorii powiatowej - w odległości od 6,0 m do 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 03 KD, 04 KD i 06 KD – drogi dojazdowe, publiczne, kategorii gminnej - w odległości 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 08 KDW i 09 KDW – drogi dojazdowe wewnętrzne kategorii gminnej - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

b) nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla nowych budynków budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 33 RM w odległości 25 m od linii zabudowy od drogi publicznej;

c) powierzchnia zabudowy terenu:

- na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 3.3 MN do 60% powierzchni działki;
- na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 1 RM, 3.1 RM, 3.2 RM i 28 RM do 40% powierzchni działki;
- na pozostałych terenach zabudowy oznaczonych do 50% powierzchni działki;

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 3.1MN zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej;
- na pozostałych terenach zabudowy zagospodarować min. 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej;

e) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:

- powierzchnia zabudowy budynków mieszalnych do 160 m^2, w przypadku dobudowanego garażu do 180 m^2,
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym ostatnia kondygnacja jako poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- poziom posadzki parteru do 1,20 m ponad poziom terenu,
- szerokość elewacji frontowych nowych budynków:
    - na terenach istniejącej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy na działkach sąsiednich z tolerancją +/- 20% lecz nie więcej niż 16 m;
    - na terenach nowej zabudowy oznaczonych symbolem 33 RM od 10 do 18 m, łącznie z dobudowanym garażem;
- geometria dachów nowych budynków:
    - na terenach istniejacej zabudowy - dachy zasadnicze dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci dachowych w granicach 35^o – 45^o i geometrii nawiązującej do form stosowanych w zabudowie na działkach sasiednich, pokrycie dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą;
    - na terenach nowej zabudowy oznaczonej symbolem 33 RM - dachy zasadnicze dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w granicach 35^o –

45^{o} i głównej kalenicy równoległej do do frontu działki, pokrycie dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą;

f) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- powierzchnia zabudowy - o powierzchni dostosowanej do potrzeb funkcji gospodarstwa, technologii hodowli i ilości obsady inwentarza, wysokość budynków usługowych – jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza i podpiwniczenia;
- poziom posadzki parteru budynków gospodarczych - do 0,60 m ponad poziom terenu;
- geometria dachów - dachy nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej, pokrycie dachu zharmonizowane z pokryciem budynku mieszkalnego;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10, w tym;

a) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową oznaczoną symbolem 3.2 RM położoną w strefie sanitarnej (izolacyjnej) od cmentarza „SC-50” pod warunkiem korzystania z wody do celów konsumcyjnych, bytowych i gospodarczych wyłącznie z sieci wodociągu gminnego;

b) adaptuje się istniejącą zabudowę oznaczoną symbolami 1 RM, 3.2 RM, 3.3 MN, i
9 RM położoną w strefie sanitarnej (izolacyjnej) od cmentarza „SC-150” pod warunkiem korzystania z wody do celów konsumcyjnych, bytowych i gospodarczych wyłącznie z sieci wodociągu gminnego;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w § 11;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 17. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10 RM-U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające - usługi dla ludności związane z funkcjonowaniem parafii rzymskokatolickiej oraz urządzenia infrastuktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się dotychczasową funkcję zabudowy zagrodowej wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu;

b) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały.

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) część terenu położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu zabytkowego kościoła, w której obowiazują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3, 4, 5 pkt 1 i ust. 7;

b) budynek plebanii objęty jest gminną ewidencją zabytków, obowiazują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3, 4 i 5 pkt 1;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9:

- w zagospodarowaniu terenów z towarzyszącą funkcją usługową uwzględnić realizację dojść pieszych, oświetlenia terenu i zieleni urządzonej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – adaptuje się wykształconą przez budynek plebanii linię zabudowy;

b) powierzchnia zabudowy terenu - do 40% powierzchni działki;

c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować min. 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej;

d) zasady kształtowania zabudowy nowej lub rozbudowywanej:

- powierzchnia zabudowy budynku plebanii – w przypadku rozbudowy dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 20% pod warunkiem zachowania zasad ukształtowania bryły budynku;
- powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych – nie określa się;
- wysokość budynku plebanii – w przypadku rozbudowy budynku wysokość części rozbudowywanej zharmonizować z wysokością budynku zasadniczego;
- wysokość budynków gospodarczych – adaptuje się istniejacą wysokość budynków,
- w przypadku rozbudowy lub budowy nowych budynków wysokość zabudowy zharmonizować z wysokością istniejących budynków;
- szerokość elewacji frontowej budynku plebanii – zachować istniejaca wykształcona szerokość elewacji frontowej;
- geometria dachów – zachować istniejącą geometrię dachów, dachy rozbudowywanych części budynków lub nowych gospodarczych o geometrii nawiazujacej do dachów budynków istniejących;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 18. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2 MN, 4 MN-U, 14 MN, 17 MN, 18 MN, 22 MN, 23 MN-U i 24 MN dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- tereny oznaczone symbolami MN:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniające – usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastuktury technicznej;

c) tereny oznaczone symbolami 4 MN-U i 23 MN-U:

- podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszeniem usług dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
- uzupełniające - urządzenia infrastuktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 22 MN, 23 MN-U i 24 MN realizacja zabudowy, w tym również rozbudowy i przebudowy zabudowy istniejącej oraz zagospodarowanie terenów wymaga uwzględnienia jako nadrzędnych ustaleń dotyczących środowiska kulturowego;

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 22 MN, 23 MN-U i 24 MN obowiązek stosowania form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo oraz zharmonizowanych z krajobrazem;

c) adaptuje się dotychczasową funkcję zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu i występujące rodzaje zabudowy;

d) na na terenie oznaczonym symbolem 2 MN adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniową zwiazaną z gospodarstwami rolnymi wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu i występujące formy zabudowy;

e) adaptuje się istniejacą zabudowę znajdującą się w dobrym stanie technicznym oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;

f) realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu oraz w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt. 6;

g) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 MN, 4 MN-U, 14 MN, 17 MN i 18 MN, 22 MN i 23 MN;

h) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadku występowania na działce przyległej budynku po granicy działki, umożliwiajacego tę formę realizacji zabudowy;

i) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami 14 MN, 17 MN, 18 MN i 22 MN dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych lub w niezależnych budynkach gospodarczo-usługowych, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do istniejącej zabudowy w otoczeniu;

j) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową lecz nie więcej niż jednego budynku na działkach budowlanych w zabudowie oznaczonej symbolem MN i MN-U;

k) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu;

l) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową;

m) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7 w tym:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka);

b) na terenie oznaczonym symbolem 17 MN występują urządzenia melioracyjne, obowiazują ustalenia zawarte w § 7 ust. 2 pkt. 3;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia zawarte w § 8, w tym:

a) tereny oznaczone symbolami 22 MN i 23 MN-U położone są w strefie ochrony konserwatorskiej założenia dworsko - ogrodowego, na terenach tych znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, wyróżnione na rysunku planu symbolem graficznym - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 1 pkt. 2, ust. 2 i 5 pkt. 2;

b) na terenach oznaczonych symbolami 14 MN, 22 MN-U, znajdują się obiekty objęte gminną ewidencją zabytków, oznaczone graficznie na rysunku planu - obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 3 i 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) obowiązujące linie zabudowy od dróg publicznych, dotyczące nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych - adaptuje się linie zabudowy utrwalone przez istniejącą zabudowę historyczną, kształtujące zabudowę w obszarze objętym ochroną konserwatorską w odległości wynikającej z usytuowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem realizacji w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulic zgodnie z rysunkiem planu;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych, dotyczące nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami, w tym m.in.:

- 01 KZ i 02 KZ - drogi zbiorcze, publiczne, kategorii powiatowej - w odległości od:

  - na terenie oznaczonym symbolem 23 MN-U adaptuje się linie zabudowy utrwalone przez istniejącą zabudowę historyczną, kształtujące zabudowę w obszarze objętym ochroną konserwatorską w odległości wynikającej z usytuowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem realizacji nowej zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulic zgodnie z rysunkiem planu;

  - na pozostałych terenach 6,0 m m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

- 05 KD i 06 KD – drogi dojazdowe, publiczne, kategorii gminnej - w odległości:

- od drogi oznaczonej 05 KD, na terenie oznaczonym symbolem 22 MN, 23 MN-U i 24 MN adaptuje się linie zabudowy utrwalone przez istniejącą zabudowę historyczną, kształtujące zabudowę w obszarze objętym ochroną konserwatorską w odległości wynikającej z usytuowania istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem realizacji nowej zabudowy w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej ulic zgodnie z rysunkiem planu;
- od drogi 07 KD od 6,0 m m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

- 08 KDW i 09 KDW – drogi dojazdowe wewnętrzne kategorii gminnej - w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

c) nieprzekraczalne tylne linie zabudowy dla nowych budynków budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 17 MN i 18 MN w odległości 25 m od linii zabudowy od drogi publicznej, na terenie 22 MN w odległości od 25 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy terenu:

- na terenach zabudowy położonych w obszarze objętym ochroną konserwatorską oznaczonych symbolami: 23 MN-U do 70% powierzchni działki; 22 MN i 24 MN do 50 % powierzchni działki;
- na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 2 MN, 4 MN-U, 14 MN, 17 MN i 18 MN powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki;

e) powierzchnia biologicznie czynna:

- na terenie zabudowy oznaczonej symbolem 23 MN-U zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej;
- na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 2 MN, 4 MN-U, 14 MN, 17 MN, 18 MN, 22 MN i 24 MN zagospodarować min. 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej;

f) zasady kształtowania nowej lub rozbudowywanej zabudowy mieszkaniowej:

- powierzchnia zabudowy budynków mieszalnych i mieszkalno-usługowych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej w nawiazaniu do zabytkowych budynków czworaków do ok. 200 m^2 lub w nawiązaniu do budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich do 140 m^2;
- powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych na pozostałych terenach do 180 m^2;
- wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
  - na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe o wysokości nawiazującej do zabytkowych budynków czworaków lub do budynków mieszkalnych na działkach sąsiednich, lecz nie więcej niż 8,5 m do kalenicy dachu;
  - na pozostałych terenach: dwie kondygnacje, w tym druga kondygnacja jako poddasze użytkowe o wysokości do 9,0 m do kalenicy dachu;
- poziom posadzki parteru:
  - budynki mieszkalno-usługowe do 0,60 m ponad poziom terenu,

- budynki mieszkalne na terenach położonych w strefie ochrony konserwatorskiej do 0,90 m ponad poziom terenu,
- budynki mieszkalne na pozostałych terenach do 1,20 m ponad poziom terenu,

- szerokość elewacji frontowych nowych lub rozbudowywanych budynków:
  - na terenach zabudowy położonych w obszarze objętym ochroną konserwatorską oznaczonych symbolami: 22 MN i 23 MN-U, w nawiazaniu do zabytkowych budynków czworaków lub w nawiazaniu do budynków mieszkalnych od 10m do 22 m;
  - na terenach 2 MN, 4 MN-U, 14 MN, 17 MN i 18 MN w granicach od 10 m do 16 m, z dobudowanym garażem do 18 m;
- geometria dachów:
  - na terenach zabudowy położonych w obszarze objętym ochroną konserwatorską, o geometrii nawiązującej do form stosowanych w zabudowie historycznej, dachy dwuspadowe, symetryczne z dopuszczeniem naczółków, lukarn i mansard, o pokryciu z dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w kolorze zbliżonym do koloru dachówki;
  - na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 4 MN, 14 MN, 17 MN i
    18 MN - dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w granicach 35^o- 45^o i głównej kalenicy równoległej do do frontu działki, pokrycie dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą;

g) zasady kształtowania zabudowy nowej zabudowy usługowej i gospodarczej:

- powierzchnia zabudowy:
  - zabudowa usługowa realizowana w ramach kubatury budynków mieszkalnych do 50% powierzchni użytkowej budynku,
  - zabudowa usługowa lub gospodarcza na terenach zabudowy położonych poza obszarem objętym ochroną konserwatorską realizowana w niezależnych budynkach o powierzchni do 200 m^2;
- wysokość budynków usługowych i gospodarczych – jedna kondygnacja naziemna, dopuszczalne podpiwniczenie;
- poziom posadzki parteru budynków usługowych i gospodarczych - do 0,60 m ponad poziom terenu;
- geometria dachów - dachy nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej, dwu lub jednospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci w granicach 20^o – 40^o, pokrycie dachu zharmonizowane z pokryciem budynku mieszkalnego;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10, w tym:

- adaptuje się istniejącą zabudowę oznaczoną symbolami 2 MN i 4 MN-U położoną w strefie sanitarnej (izolacyjnej) od cmentarza „SC-150” pod warunkiem korzystania z wody do celów konsumcyjnych, bytowych i gospodarczych wyłącznie z sieci wodociągu gminnego;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 oraz:

- obowiązuje zakaz wtórnych podziałów zmniejszających powierzchnie istniejących działek budowlanych;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 19. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu obsługi ludności;

b) uzupełniające - urządzenia infrastruktuty technicznej i komunikacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję (parafialny dom katechetyczny), zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z określonym przeznaczeniem;

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy lub realizację nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;

c) dopuszcza się zmianę zakresu usług zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;

d) dopuszcza się realizację usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu, z wykluczeniem działalności uciążliwej;

e) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zachować linię zabudowy wykształconą przez istniejący budynek, w przypadku rozbudowy budynku, dla nowych elementów budynku zachować linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi;

b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki;

c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%, wolną od zabudowy powierzchnię terenu zagospodarować w formie biologicznie czynnej;

d) wysokość budynku do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachu, dachy rozbudowywanych lub modernizowanych części obiektu o geometrii nawiązującej do geometrii dachów budynków występujących w otoczeniu, z zaleceniem dachów wysokich, dwuspadowych, symetrycznych, o nachyleniu podstawowych połaci połaci w granicach 30^{o} - 45^{o};

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10, w tym:

   - adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w strefie sanitarnej (izolacyjnej) od cmentarza „SC-150” pod warunkiem korzystania z wody do celów konsumcyjnych, bytowych i gospodarczych wyłącznie z sieci wodociągu gminnego;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 20. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 6 P-U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) podstawowe - zabudowa usługowo-produkcyjna;

   b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu;

   b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki;

   c) zakaz realizacji fnkcji mieszkaniowej;

   d) zakaz lokalizacji zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego;

   e) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7:

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej kategorii powiatowej oznaczonej symbolem 01 KZ - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi;

   b) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki;

   c) w zagospodarowaniu terenu względnić min. 20% powierzchni w formie biologicznie czynnej;

   d) wysokość budynków dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

   e) geometria dachów:

- adaptuje się geometrię dachów istniejących budynków, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru;

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10, w tym:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w strefach sanitarnych (izolacyjnych) od cmentarza „SC-50" i „SC-150" pod warunkiem korzystania z wody do celów konsumcyjnych, bytowych i gospodarczych wyłącznie z sieci wodociągu gminnego;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zapewnienia bezpośredniej dostępności do drogi publicznej;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 21. Wydziela się się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7 KP-ZP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - parking publiczny z zielenią towrzyszącą;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zagospodarowanie terenu zharmonizować i powiązać z zagospodarowaniem założenia cmentarnego, uwzględniając nasadzenia zieleni i wejście na teren cmentarza,

b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

c) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

- w bezpośrednim sąsiedztwie z cmentarzem określono linie rozgraniczające terenu jako orientacyjne, które wymagać będą uściślenia na etapie realizacji inwestycji po uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb na miejsca parkingowe;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 22. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8 ZC, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - cmentarz grzebalny (parafialny);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się zagospodarowanie istniejącej części cmentarza:

   b) zagospodarowanie nowej części cmentarza zharmonizować i powiązać z zagospodarowaniem założenia cmentarnego objętego ochroną konserwatorską;

   a) dopuszcza się realizację kaplicy cmentarnej lub domu pogrzebowego oraz prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych istniejących budowli cmentarnych pod warunkiem uwzględnienia ustaleń odnoszących się do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określonych w § 8 ust. 1 pkt. 3, ust. 2 i ust. 5 pkt. 3;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

   a) część terenu cmentarza rzymsko-katolickiego stanowi zabytek wpisany do rejestru pod nr A-298/11.06.1987, obowiązują ustalenia zawarte w 8 ust. 1 pkt. 3, ust. 2 i ust. 5 pkt. 3;

   b) część terenu cmentarza rzymsko-katolickiego objęta jest gminną ewidencją zabytków, obowiązują ustalenia zawarte w 8 ust. 3 i 4;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

   a) obowiązek zagospodarowania nowej części cmentarza jako założenia parkowego;

   b) dopuszcza się realizację elementów małej architektury i oświetlenia;

   c) zakaz stosowania nośników reklamowych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

   - w bezpośrednim sąsiedztwie z parkingiem oznaczonym symbolem 7 KP-ZP określono linie rozgraniczające terenu jako orientacyjne, które wymagać będą uściślenia na etapie realizacji inwestycji po uwzględnieniu rzeczywistych potrzeb na miejsca parkingowe;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 23. Wydziela się się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11 ZP-KP, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej z parkingiem publicznym;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren stanowi element historycznego zespołu kościoła parafialnego, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu kościoła parafialnego, wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 8 ust. 5 ;

   b) teren zagospodarować jako założenie parkowe zharmonizowane i powiązane z budynkiem plebanii i zabytkowym kościołem;

   c) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia określone w § 8 ust. 5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 24. Wydziela sie teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12 Uos, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z zakresu kultu religijnego - kościół rzymsko-katolicki p.w NMP;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) teren stanowi element historycznego zespołu kościoła parafialnego, położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu kościoła parafialnego, wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 8 ust. 1 pkt. 1, ust. 2 i ust. 5 pkt 1;

   b) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu,

   c) obowiązuje zagospodarowanie terenu podporządkowane podstawowej funkcji jako dominanty funkcjonalno-przestrzennej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiazują ustalenia zawarte § 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 25. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13 ZP-U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona z towarzyszącymi usługami – „skwer wiejski”;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren zagospodarować jako założenie parkowe zharmonizowane z zabytkowym zespołem kościoła parafialnego położonym w bezpośrednim sąsiedztwie;

b) obowiązek poprawy estetyki terenu poprzez zagospodarowanie zielenią i usunięcie elementów dysharmonizujacych;

c) dopuszcza się realizację usług z zakresu handlu i kultury jako funkcji uzupełniajacej i wzbogacającej funkcjonowanie skweru wiejskiego;

d) poprawa estetyki istniejącego budynku usługowego, a w przypadku realizacji nowego obowiązek jego adaptacji w ramach jednej inwestycji lub usunięcia;

e) ustala się dostępność użytkowników do usług z terenu zieleni;

f) teren stanowi przestrzeń publiczną wsi, wszelka działalność inwestycyjna na terenie wg zasad określonych w § 9;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- teren położony jest w otoczeniu zabytku, zagospodarowanie terenu oraz formę obiektu kubaturowego podporządkować zasadom określonym w § 8;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zachować linię zabudowy w odległości 6 m i 20 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 1 KZ, określone na rysunku planu;

b) powierzchnia zabudowy - do 20% powierzchni terenu, budynek do 150 m^2;

c) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60%, wolną od zabudowy i utwardzonej nawierzchni powierzchnię terenu zagospodarować w formie biologicznie czynnej;

d) wysokość budynku jedna kondygnacja do 6 m do kalenicy dachu;

e) geometria dachu - nawiązująca do dachów istniejących występujących w otoczeniu, z zaleceniem dachu wysokiego, dwuspadowego, symetrycznego, o nachyleniu podstawowych połaci połaci w granicach 30^o - 45^o;

f) szerokość elewacji frontowej budynku – od strony drogi 01 KZ i linii zabudowy 6,0 m do 10 m, od strony terenu zieleni do 20 m;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie dotyczy;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

10) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

11) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 26. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 15 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu ochrony przeciwpożarowej i obsługi ludności;

b) dopuszczalne - inne usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej;

c) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu związane z określonym przeznaczeniem;

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy lub realizację nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;

c) dopuszcza się zmianę zakresu usług zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu;

d) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7, w tym:

- adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka) i jej dopływów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) linie zabudowy - adaptuje się istniejącą linię zabudowy, w przypadku rozbudowy zachować jako nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej 01 KZ;

   b) powierzchnia zabudowy - nie określa się;

   c) wolną od zabudowy powierzchnię działki zagospodarować w formie biologicznie czynnej;

   d) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

   e) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

   f) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachu, dachy rozbudowywanych lub modernizowanych części obiektu o geometrii nawiązującej do istniejącego lub o geometrii nawiązującej do istniejących występujących w otoczeniu, z zaleceniem dachów wysokich, dwuspadowych, symetrycznych, o nachyleniu podstawowych połaci połaci w granicach 30^{o} - 45^{o};

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiazuje zakaz podziału zmniejszający powierzchnię nieruchomości;

8) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 19 UO, którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu oświaty z towarzyszeniem sportu, rekreacji i zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

   a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenu;

   b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki;

   c) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu z zakresu obsługi ludności, z wykluczeniem działalności uciążliwej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 02 KZ - droga zbiorcza, publiczna, kategorii powiatowej - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 07 KD – droga gminna dojazdowa – zgodnie z rysunkiem planu;

b) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki;

c) zagospodarować min. 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej;

d) wysokość budynków dwie kondygnacje nadziemne, dopuszczalna trzecia kondygnacja jako poddasze użytkowe;

e) geometria dachów:

- adaptuje się istniejącą geometrie dachu, w przypadku rozbudowy lub przebudowy dopuszcza się dachy wysokie, dwu i wielospadowe, symetryczne o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 30^{o} - 45^{o}:
- w przypadku obiektów sportowych dopuszcza się wysokość i geometrię dachów w dostosowaniu do funkcji obiektu;

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 28. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 20 W, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń infrastuktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody i stacja wodociągowa);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę, urządzenia i zagospodarowanie terenu;

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektu w celu poprawy parametrów technicznych urządzeń, stanu technicznego oraz estetyki;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określa § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy dla obiektów kubaturowych od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej 07 KD - zgodnie z rysunkiem planu;

b) powierzchnia zabudowy działki - nie określa się,

c) wolną od zabudowy powierzchnię działki zagospodarować w formie biologicznie czynnej;

d) wysokość zabudowy obiektów kubaturowych - dostosować do potrzeb technologicznych, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje naziemne;

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii dostosowanej do potrzeb technologicznych i nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru (wysokie, dwuspadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30^o - 45^o);

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 29. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 21 ROp i 26 ROp, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren upraw ogrodniczych (ogródki przydomowe);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję i zagospodarowanie terenów;

b) zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 26 ROp zharmonizować z terenem 27.2 M-U-ZP i 39 ZN-R pod względem form zieleni;

c) dopuszcza się realizację ogrodzeń o wysokosci do 1,2 m, wyłącznie po linii rozgraniczajacej terenu;

d) zakaz wygradzania pojedyńczych działek ogrodniczych, dopuszcza się wydzielenie własności poprzez żywopłoty lub palisady;

e) zakaz realizacji zabudowy, w tym również budynków składowych i wiat na narzędzia ogrodnicze lub płody rolne;

f) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7, w tym:

- część terenu położona jest w obszarze doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka), obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust 2 pkt. 3;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiazują ustalenia zawarte § 8 w tym:

- teren oznaczony na rysunku planu symbolem 26 ROp położony jest w „strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko – ogrodowego”, obowiazują ustalenia zawarte w § 8 ust 5 pkt. 2;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – obowiazuje zakaz podziału nieruchomości powodujący rozdrobnienie struktury własności, dopuszcza się scalanie wyodrębnionych działek;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

§ 30. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 27 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa, usługi z zakresu kultury, turystyki, opieki zdrowotnej i społecznej;

b) uzupełniające – zabudowa produkcyjna, zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona, komunikacja i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady zagospodarowania:

a) ustala się podział funkcjonalny w celu wyodrębnienia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 27.1 U – teren zabudowy usługowej;
- 27.2 M-U-ZP - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i zielenią parkową;
- 27.3 P – teren zabudowy produkcyjnej;
- 27.4 KDW i 27.5 KDW – tereny dróg wewnętrznych;

b) na wyodrębniym funkcjonalnie terenie oznczonym na rysunku planu symbolem 27.1 U ustala się:

- realizacja usług z zakresu kultury, turystyki, opieki zdrowotnej i społecznej;
- do czasu realizacji funkcji usługowej określonej planem dopuszcza się kontynuację dotychczasowgo użytkowania – zabudowa produkcyjno-usługowa z zakresu gospodarki rolnej – hodowlanej, w stanie istniejącym hodowla trzody chlewnej oraz bydła mlecznego i rzeźnego;
- dopuszcza się zmianę rodzaju hodowli oraz wprowadzenie funkcji usługowej z wykorzystaniem profilu hodowli (jeździectwo, hipoterapia, rehabilitacja) lub produkcyjnej (przetwórstwo mięsne, przetwórstwo mleka);

c) na wyodrębniym funkcjonalnie terenie oznczonym na rysunku planu symbolem 27.2 M-U-ZP ustala się:

- realizacja funkcji mieszkaniowej i usług z zakresu kultury, turystyki, gastronomii, opieki zdrowotnej i społecznej;
- obowiązek zachowania istniejącej formy i gabarytów zabytkowego budynku dworu;

- obowiązek odtworzenia kompozycji zieleni z uwzględnieniem zachowania istniejącego starodrzewu oraz uzupełnieniem nasadzeń w nawiązaniu do kompozycji założenia dworsko-ogrodowego;
- obowiązek usunięcia dysharmonizujacych elementów, w tym nie uwarunkowanych historycznie budynków i przybudówek oraz chaotycznej dzikiej zieleni;
- przy realizacji usług dopuszcza się zagospodarowanie terenu związane z rodzajem usług (mała architektura, zieleń) pod warunkiem dostosowania do form historycznych oraz zharmonizowania z założeniem dworsko-ogrodowym;

d) na wyodrębniym funkcjonalnie terenie ozaczonym na rysunku planu symbolem 27.3 P ustala się:

- adaptuje się istniejącą funkcję terenu – zabudowa produkcyjna z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego (gorzelnia);
- dopuszcza się zmianę profilu produkcji pod warunkiem dostosowania do rodzaju hodowli lub funkcji usługowej na terenie 27.1 U;
- zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;

e) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dotyczące wyodrębnionych terenów oznczonych na rysunku planu symbolami 27.4 KDW i 27.5 KDW:

- realizacja dróg dojazdowych wewnętrznych (zakładowych) zapewniających dostępność komunikacyjną do poszczególnych wyodrębnionych funkcjonalnie terenów;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) teren stanowi element założenia dworsko-ogrodowego z folwarkiem, objęty jest ochroną konserwatorską, na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty objęte gminną ewidencją zabytków – wszelka działalność na terenie podporządkowana jest wymogom konserwatorskim określonym w § 8;

b) zakłada się realizację usług z zakresu kultury, turystyki, opieki zdrowotnej i społecznej;

c) do czasu realizacji funkcji usługowej ustala się kontynuację dotychczasowgo użytkowania – zabudowa produkcyjno-usługowa w gospodarstwie rolnym hodowlanym;

d) obowiązek zachowania historycznej dyspozycji funkcjonalno-przestrzennej założenia, z uwzględnieniem podziałów funkcjonalnych na wyopdrębnione tereny;

e) obowiązek zagospodarowania wyodrębnionych funkcjonalnie terenów w dostosowaniu do całego założenia dworsko – ogrodowego, z zapewnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych;

f) obowiązek zachowania istniejącej formy i gabarytów zabytkowej zabudowy;

g) obowiązek dostosowania nowej oraz rozbudowywanej i przebudowywanej zabudowy do formy i gabarytów istniejąch budynków zabytkowych oraz zharmonizowania z całym zespołem;

h) dopuszcza się przebudowę obiektów w celu dostosowania do obowiązujących wymogów, poprawy stanu technicznego i estetyki oraz zmiany użytkowania;

i) przy realizacji funkcji usługowej zapewnić na własnym terenie, stosownie do rodzaju usług, odpowiednią ilość miejsc parkingowych;

j) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren stanowi element założenia dworsko-ogrodowego z folwarkiem, objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, na terenie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty objęte gminną ewidencją zabytków – obowiązują ustalenia zawarte w § 8;

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie określa się;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące wyodrębnionych funkcjonalnie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 27.1 U, 27.2 M-U-ZP i 27.3 P:

a) linie zabudowy – nie określa się;

b) powierzchnia zabudowy - zachować powierzchnię zabudowy uwarunkowaną historycznie z uwzględnieniem realizacji nowej zabudowy w ramach odtworzenia zabudowy „na starych fundamentach”;

c) w zagospodarowaniu terenu względnić min. 40% powierzchni w formie biologicznie czynnej;

g) wysokość zabudowy:

- budynków istniejących objętych ochroną konserwatorską – zachować istniejącą wysokość zabudowy;
- budynków istniejących pozostałych – w przypadku przebudowy lub rozbudowy wysokość budynków dostosować do wysokości budynków objętych ochroną konserwatorską;
- budynków nowych – w dostosowaniu do wysokości budynków objętych ochroną konserwatorską;

h) geometria dachów:

- obowiązek zachowania istniejącej geometrii dachu budynku dworu w przypadku remontu lub przebudowy;
- dachy budynków istniejących – w przypadku przebudowy lub rozbudowy wysokość budynków dostosować do wysokości budynków objętych ochroną konserwatorską;
- dachy nowych budynków – o geometrii nawiązującej do dachów istniejących zabytkowych budynków gospodarczych z zaleceniem stosowania podobnego pokrycia dachu, z wykluczeniem stosowania eternitu oraz blachy falistej i trapezowej;

i) szerokość elewacji frontowej budynków:

- dworu - zachować istniejącą szerokość elewacji frontowej budynku;
- budynków gospodarczych - nie określa się;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- obowiązuje zakaz podziału nieruchomości;

10) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia w § 13;

11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

§ 31. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 29 K, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie oczyszczania i odprowadzania ścieków sanitarnych (komunalna oczyszczalnia ścieków);

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) obiekt zlokalizować w głębi działki, poza doliną rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka) oraz poza obszarem zagrożonym powodzią; dopuszcza się lokalizację części urządzeń oczyszczalni w obszarze zagrożonym powodzią pod warunkiem wykonania we własnym zakresie zabezpieczeń przed skutkami powodzi;

b) wykonać nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości zlokalizowanej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej i drogi publicznej;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określone w § 7;

- część terenu położona jest w obszarze doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka) oraz dopływów;

- część terenu położona jest w obszarze zagrożonym powodzią;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

§ 32. Wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 31 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu obsługi rolnictwa,

b) uzupełniające – usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej oraz urządzenia infrastuktury technicznej i komunikacji;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę (budynek zlewni mleka) i zagospodarowanie terenu,

b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącego obiektu oraz realizację nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,

c) dopuszcza się zmianę zakresu usług zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,

d) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

- adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze zagrożonym powodzią pod warunkiem wykonania we własnym zakresie zabezpieczeń przed skutkami powodzi;
- adaptuje się istniejącą zabudowę położoną w obszarze doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka) i jej dopływów;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia zawarte w § 9:

- w zagospodarowaniu terenu w dostosowaniu do pełnionej funkcji uwzględnić realizację miejsc postojowych dla użytkowników usług;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 01 KZ - droga zbiorcza, publiczna, kategorii powiatowej - w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 03 KD i 04 KD – drogi gminne dojazdowe – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających dróg;

b) powierzchnia zabudowy – nie określa się;

c) powierzchnia biologicznie czynna - wolną od zabudowy powierzchnię terenu zagospodarować w formie biologicznie czynnej;

d) wysokość zabudowy usługowej jedna kondygnacja nadziemna;

e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachu, dachy nowych oraz rozbudowywanego lub przebudowywanego obiektu o geometrii nawiązującej do istniejących występujacych w otoczeniu, z zaleceniem dachów wysokich, dwuspadowych, o nachyleniu podstawowych połaci połaci w granicach 30^{o} - 45^{o},

f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - obowiązują ustalenia zawarte w § 10;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

§ 33. 1 Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 34 R, 35 R, 36 R, 37 R, 38 R, 39 ZN-R, 40 R, 41 R, 42 R, 43 R, 44 R, 45 R i 46 R, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

   a) tereny oznaczone symbolem R - tereny rolnicze, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, patwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.);

   b) tereny oznaczone symbolem ZN-R - tereny zieleni naturalnej i rolnicze w tym zadrzewienia, zakrzaczenia, łąki i pastwiska;

   c) na terenach oznaczonych R i ZN-R dopuszcza się realizację dróg dojazdowych wewnętrznych do terenów rolniczych, sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracyjnych;

   d) na terenach oznaczonych R położonych poza wyznaczonym obszarem doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka), dopuszcza się realizację budowli rolniczych (w tym m.inn. zbiorniki na płynne odchody zwierzęce, płyty do składowania obornika oraz silosy na kiszonkę, zboże i paszę,) dla potrzeb rolnictwa związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, wyłącznie w przypadku niemożliwości zlokalizowania ich na terenie zabudowy zagrodowej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

   a) zakłada się rozwój rolnictwa z preferencją rolnictwa ekologicznego,

   b) zakaz zabudowy na terenach określonych na rysunku planu symbolem R i ZN-R, z wyłączeniem budowli i urządzeń określonych w pkt. 1 lit. c, d;

   c) ustala się nastepujące wymogi sprzyjające rozwojowi rolnictwa ekologicznego, w tym w szczególności:

      - ograniczenie chemizacji rolnictwa poprzez dostosowanie nawożenia do potrzeb gleb i gatunków roślin;

      - stosowanie nawozów naturalnych stosownie do przepisów odrębnych;

      - ograniczanie rozdrobnienia areałów użytków rolnych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – określone w § 7;

   - tereny oznaczone sympolani 39 ZN-R, 40 R oraz część terenów oznaczonych symbolami 41 R, 45 R, 46 R, 47 R i 48 R położona jest w obszarze doliny rzeki Matlak (zwyczajowo Słuczanka) i jej dopływów oraz w obszarze zagrożonym powodzią;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - obowiązują ustalenia zawarte w §8;

   a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 39 ZN-R położony jest w „strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu dworsko ogrodowego" - obowiazują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5 pkt. 2;

   b) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 41 R wyznaczono „archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej", w której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 5;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - nie określa się;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – określone w §11 pkt.6;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zawarte określone w § 13 , w tym:

- dostępność komunikacyjna do terenów rolniczych bezpośrednio istniejących dróg publicznych oraz poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne do terenów rolniczych;

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie określa się.

§ 34. Wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny wód powierzchniowych, w stanie istniejącym rzeka Matlak (zwyczajowo Słuczanka) wraz z dopływami oraz inne cieki i zbiorniki wodne, w tym rowy melioracyjne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie określa się;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia zawarte w § 7;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa się;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - nie określa się;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie określa się;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie - nie określa się;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;

9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

- dostępność komunikacyjna do terenów wód publicznych z istniejących dróg publicznych poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne lub pas przybrzeżny wolny od zabudowy i wygrodzenia (1,5 m);

10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - nie określa się.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35. Ustala się następujące stawki procentowe do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów objętych niniejszym planem:

1) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami MN w wysokości 20 % (dwadzieścia procent);

2) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami RM w wysokości 20 % (dwadzieścia procent);

3) niezainwestowanych, dotyczących nowych działek budowlanych na terenach oznaczonych MN-U - w wysokości 30 % (trzydzieści procent);

4) niezainwestowanych, dotyczących nowych terenów budowlanych oznaczonych symbolami U i P-U - w wysokości 30 % (trzydzieści procent);

5) dla pozostałych terenów - w wysokości 10 % (dziesięc procent);

§ 36. Uchyla się ustalenia wcześniej opracowanych i obowiązujących w dniu uchwalenia niniejszego planu, następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w części objętej ustaleniami niniejszego planu:

1) uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/189/02 z dnia 30 sierpnia 2002 r. w części dotyczącej terenów położonych w miejscowości Słucz, oznaczonych symbolami MN i NO, do których odnosiły się ustalenia zawarte w § 4 i § 5 przedmiotowej uchwały;

2) uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/196/02 z dnia 10 października 2002 r. w części dotyczącej terenów położonych w miejscowości Słucz, oznaczonych symbolami 1. ZCC, 2 ZCC, 3. KS, 4.RM, 5 RPU, 6 RP oraz drogi publicznej, do których odnosiły się ustalenia zawarte w przedmiotowej uchwale.

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Radziłów.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Zbigniew Mordasiewicz