UCHWAŁA NR XXX/215/09
RADY GMINY
WALCE z dnia
24 listopada 2009
r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późn. Zm.) oraz art. 15 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)

po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Walce Rada Gminy Walce uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów w następujący sposób:

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1. Plan obejmuje obszar terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów- zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 2. Integralną częścią planu są załączniki do niniejszej uchwały:

załącznik graficzny nr 1a – rysunek planu w skali 1 : 1 000 obejmujący tereny zurbanizowane oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;

załącznik graficzny nr 1b – rysunek planu w skali 1 : 2 000 obejmujący tereny wyłączone spod zabudowy oraz wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym;

załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Przedmiot planu obejmuje ustalenia zgodnie z art.15 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

Rozdział 1 - Postanowienie ogólne.

Rozdział 2 - Przeznaczenie terenów,zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, ograniczenie w ich użytkowania, w tym zakaz zabudowy. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 3 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Rozdział 4 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6 - Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 7 - Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzeniami użytkowania terenów.

Rozdział 8 - Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę , o której mowa w art. ust. 4 ustawy.

Rozdział 9 - Ustalenia końcowe.

§ 5. 1. Na rysunku planu, o których mowa w § 2 pkt 1, stanowiącym załącznik graficzny nr 1a obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

granice obszaru objętego planem;

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

symbole podane w § 6 określające przeznaczenie terenu;

nieprzekraczalne linie zabudowy;

strefa ochrony sanitarnej cmentarza;

granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej "A";

granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego "K";

granice strefy ochrony ekspozycji "E";

strefy ochrony zasobów wód podziemnych;

2. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 2, stanowiącym załącznik graficzny nr 1b obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

granice obszaru objętego planem;

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

symbole podane w § 6 określające przeznaczenie terenu;

strefa ochrony sanitarnej cmentarza;

granice strefy ochrony ekspozycji "E"; 6) strefy zasobów wód podziemnych.

3. Pozostałe, nie wymienione w ust.1 i 2 elementy rysunków plany, mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowe oznaczone na rysunku planu:

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

RM/MN - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, drobna wytwórczość;

U - usługi, drobna wytwórczość, baza transportowa;

UO - usługi oświaty;

UKs - usługi kultu religijnego;

RU/U/P - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, usługi, zabudowa techniczno - produkcyjna;

U/ZP - usługi gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, rekreacji, sportu, kultury i administracji, zieleń parkowa;

ZC - cmentarz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

US - usługi sportu i rekreacji;

Z - zieleń, tereny otwarte;

R - tereny rolnicze;

Z/ZL - zieleń nieurządzona, zieleń towarzysząca ciekom wodnym, tereny rolnicze, dolesienia;

ZP - zieleń parkowa

KDZ - droga zbiorcza;

KDL - droga lokalna;

KDD - droga dojazdowa;

KDPJ - ciąg pieszo-jezdny;

KP - parkingi;

E - obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;

WZ - ujęcia wód podziemnych, stacja uzdatniania wody;

W - obiekty i urządzenia infrastruktury wodociągowej - ujęcia wody;

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

Drobnej wytwórczości – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze wytwarzające dobra o charakterze produkcyjnym i rzemieślniczym na niewielką skalę. Do drobnej wytwórczości zalicza się działalności nie powodujące wzmożonego ruchu pojazdów oraz uciążliwego oddziaływania na sąsiednie nieruchomości;

Rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów stanowiące integralną część ustaleń jako załączniki nr 1a oraz 1b do niniejszej uchwały;

Terenie – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntowe lub ich części, stanowiące jednostkę Planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku Planu liniami rozgraniczającymi;

Obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym opracowaniem;

Powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2;

Nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku (lub co najmniej 60% jej długości) oraz projektowana wiata, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię schodów, ganku, daszka wykusza, tarasu ewentualnie innych niewielkich fragmentów elewacji, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2m;

Wysokości budynków – wysokość mierzona od poziomu zerowego budynku do kalenicy;

Przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

Przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w wydzielonym liniami rozgraniczającymi obszarze, któremu powinny być

podporządkowane inne sposoby użytkowania jako dopuszczalne;

Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale;

Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 10 maja 2003 r., poz. 717 z późn. zm.);

Uciążliwości oddziaływania - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań dla danego przeznaczenia terenu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz ograniczenie w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** oraz kolejnymi numerami od **01** do **09** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

Przeznaczenie dopuszczalne:

istniejąca zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. Dla terenów wymienionych w § 8 ust. 1 ustala się:

rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza;

powierzchnia zabudowy budynków – max 40% powierzchni działki;

obowiązek zachowania co najmniej 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

obowiązek zachowania co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej;

obowiązek zachowania co najmniej 20 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej;

wysokość budynków:

mieszkalnych – do 10,0 m,

wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 4,5 m,

wysokość budynków inwentarskich – do 7,0 m,

dla istniejących budynków dopuszcza się inną wysokość wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu;

geometria dachów:

dla budynków mieszkalnych dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie

nachylenia od 30 do 45 – dotyczy podstawowej bryły budynku,

dla budynków gospodarczych, inwentarskich oraz garaży dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15^{o} do 45^{o} – dotyczy podstawowej bryły budynku,

dla budynków położonych w sąsiedztwie budynków o dachach płaskich dopuszcza się rozwiązania analogiczne,

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów;

nieprzekraczalne linie zabudowy:

od ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ – min 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – min 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

dla inwestycji w istniejącej zabudowie oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w ppkt 8, stosownie do przepisów odrębnych;

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się odstąpienie od warunków, określonych w przepisach odrębnych, w zakresie odległości zabudowy od granicy działki budowlanej;

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/MN** oraz kolejnymi numerami od **01** do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

Przeznaczenie dopuszczalne:

usługi agroturystyki,

zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z usługami, drobną wytwórczością,

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, drobną wytwórczością,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 9 ust. 1 ustala się:

rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza;

powierzchnia zabudowy budynków – max 40% powierzchni działki;

obowiązek zachowania co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji nowej zabudowy zagrodowej;

obowiązek zachowania co najmniej 20 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy zagrodowej;

obowiązek zachowania co najmniej 30% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

czynnej w przypadku realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

obowiązek zachowania co najmniej 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej w przypadku adaptacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

wysokość budynków:

mieszkalnych oraz mieszkalnych z usługami oraz drobną wytwórczością – do 10,0 m, b) inwentarskich – do 7,0 m,
gospodarczych oraz garaży – do 4,5,

innych – do 4,5 m,

dla istniejących budynków dopuszcza się inną wysokość wynikająca ze zmiany konstrukcji dachu;

geometria dachów:

dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalnych z usługami, drobną wytwórczością: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30^{o} do 45^{o} – dotyczy podstawowej bryły budynku,

dla budynków gospodarczych, inwentarskich, garaży oraz innych: dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15^{o} do 45^{o} – dotyczy podstawowej bryły budynku,

dla budynków położonych w sąsiedztwie budynków o dachach płaskich dopuszcza się rozwiązania analogiczne,

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów;

nieprzekraczalne linie zabudowy:

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – min 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

dla inwestycji w istniejącej zabudowie oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w pkt 8, stosownie do przepisów odrębnych;

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się odstąpienie od warunków, określonych w przepisach odrębnych, w zakresie odległości zabudowy od granicy działki budowlanej;

zakaz lokalizacji nowych obiektów związanych z produkcją rolniczą w pierwszej linii
zabudowy;

zakaz lokalizacji przedsięwzięć z łączną obsadą zwierząt przekraczającą 39 DJP, w nowych obiektach produkcji zwierzęcej usytuowanych w granicach posesji inwestora;

w istniejących obiektach możliwość zachowania wielkości produkcji zwierzęcej przekraczającej 39 DJP, z równoczesnym zakazem jej zwiększania.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 10 ust. 1 ustala się:

powierzchnia zabudowy budynków – max 40% powierzchni terenu;

obowiązek zachowania co najmniej 20 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

wysokość budynków:

mieszkalnych – max 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej jednak niż 15 m,

gospodarczych i garaży – max 4,5 m;

geometria dachów:

dla budynków mieszkalnych, garaży i budynków gospodarczych dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15^{o} do 45^{o} – dotyczy podstawowej bryły budynku,

dopuszcza się realizację dachu płaskiego;

od drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL utrzymanie istniejącej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej;

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 – stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **10** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

usługi, drobna wytwórczość;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 11 ust. 1 ustala się:

rodzaj zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca, bliźniacza;

zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 mkw;

powierzchnia zabudowy budynków – max 60% powierzchni terenu;

obowiązek zachowania co najmniej 10 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

wysokość budynków:

mieszkalnych – do 10,0 m,

usługowych, wytwórczych – do 12 m,

mieszkalno – usługowych – do 12,0 m,

gospodarczych i garaży – do 4,5 m,

dla istniejących budynków dopuszcza się inną wysokość wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu;

geometria dachów:

dla budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno - usługowych dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 30^{o} do 45^{o}– dotyczy podstawowej bryły budynku,

dla budynków gospodarczych, inwentarskich oraz garaży dachy kalenicowe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15^{o} do 45^{o} – dotyczy podstawowej bryły budynku,

dla budynków położonych w sąsiedztwie budynków o dachach płaskich dopuszcza się rozwiązania analogiczne,

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się utrzymanie istniejącej geometrii dachów;

nieprzekraczalne linie zabudowy:

od ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ – min 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – min 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

dla inwestycji w istniejącej zabudowie oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w ppkt 7, stosownie do przepisów odrębnych;

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się odstąpienie od warunków, określonych w przepisach odrębnych, w zakresie odległości zabudowy od granicy działki budowlanej.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 -

stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** oraz kolejnymi numerami od **01** do **02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

usługi, drobna wytwórczość;

Przeznaczenie dopuszczalne:

funkcja mieszkaniowa,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych § 12 ust. 1 ustala się:

zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 mkw;

powierzchnia zabudowy budynków – max 60% powierzchni terenu;

obowiązek zachowania co najmniej 10 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

wysokość budynków – max 12,0 m;

dla istniejących budynków dopuszcza się inną wysokość wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu;

geometria dachów: nie ustala się;

nieprzekraczalne linie zabudowy:

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – min 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

dla inwestycji w istniejącej zabudowie oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w ppkt 7, stosownie do przepisów odrębnych;

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się odstąpienie od warunków, określonych w przepisach odrębnych, w zakresie odległości zabudowy od granicy działki

budowlanej.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** oraz numerem **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

usługi, drobna wytwórczość,

baza transportowa;

Przeznaczenie dopuszczalne:

funkcja mieszkaniowa

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 13 ust. 1 ustala się:

zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 mkw;

powierzchnia zabudowy budynków – max 60% powierzchni terenu;

obowiązek zachowania co najmniej 10 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

wysokość budynków – max 12,0 m;

dla istniejących budynków dopuszcza się inną wysokość wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu;

geometria dachów: nie ustala się;

nieprzekraczalne linie zabudowy:

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ – min 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

dla inwestycji w istniejącej zabudowie oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w pkt 7, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** oraz kolejnymi numerami od **04** do **05** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

usługi, drobna wytwórczość;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 14 ust. 1 ustala się:

zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 mkw;

zakaz działalności ogrodniczej i upraw w strefie ochrony sanitarnej cmentarza;

powierzchnia zabudowy budynków – max 60% powierzchni terenu;

obowiązek zachowania co najmniej 10 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

wysokość budynków – max 12,0 m;

dla istniejących budynków dopuszcza się inną wysokość wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu;

geometria dachów: nie ustala się;

nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – min 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

dla inwestycji w istniejącej zabudowie oraz w przypadku rozbudowy, przebudowy istniejących budynków dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w ppkt 8, stosownie do przepisów odrębnych;

w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się odstąpienie od warunków, określonych w przepisach odrębnych, w zakresie odległości zabudowy od granicy działki budowlanej;

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem **UO 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

usługi oświaty;

Przeznaczenie dopuszczalne:

usługi administracji związane z działalnością instytucji pożytku publicznego, b) usługi obsługi biznesu,
c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 15 ust. 1 ustala się:

utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy;

utrzymanie istniejącej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem **UKs 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

usługi kultu religijnego;

Przeznaczenie dopuszczalne:

usługi i administracja,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 16 ust. 1 ustala się:

utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy na zasadach określonych w rozdziale 4;

zakaz nowej zabudowy.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem **RU/U/P 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, b) usługi,
c) zabudowa techniczno – produkcyjna;

Przeznaczenie dopuszczalne:

składy, bazy, magazyny,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 17 ust. 1 ustala się:

zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400 mkw;

powierzchnia zabudowy budynków – max 40 % powierzchni terenu;

obowiązek zachowania co najmniej 10 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;

wysokość budynków – max 12,0 m;

dla istniejących budynków dopuszcza się inną wysokość wynikającą ze zmiany konstrukcji dachu;

geometria dachów: nie ustala się;

nieprzekraczalne linie zabudowy:

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD – 6,0m od zewnętrznej ę

krawędzi jezdni,

od dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem **U/ZP 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

usługi gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, rekreacji, sportu, kultury i administracji, handlu, obsługi biznesu,

zieleń parkowa;

Przeznaczenie dopuszczalne:

usługi handlu, usługi obsługi biznesu,

funkcja mieszkaniowa,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2. Dla terenów wymienionych w § 18 ust. 1 ustala się:

dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL – utrzymanie istniejącej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej;

zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 mkw;

pozostałe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami rozdziału 4, § 42.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem **ZC 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

cmentarz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

Przeznaczenie dopuszczalne:

usługi związane z funkcjonowaniem cmentarza, w tym usługi kultu religijnego,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 19 ust. 1 ustala się:

zagospodarowanie i użytkowanie cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi;

obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc parkingowych dla obsługi projektowanej funkcji.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem i numerem **US 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

usługi sportu i rekreacji;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 20 ust. 1 ustala się:

utrzymanie istniejącego zagospodarowania z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;

zakaz nowej zabudowy kubaturowej za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą funkcji sportu i rekreacji.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z** oraz kolejnymi numerami od

01 do **04** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

zieleń, tereny otwarte;

Przeznaczenie dopuszczalne:

urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 21 ust. 1 ustala się:

adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, uzupełnienia nowymi budynkami oraz wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska;

zakaz nowej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1) .

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** oraz kolejnymi numerami od

01 do **10** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

tereny rolnicze;

Przeznaczenie dopuszczalne:

urządzenia melioracyjne i przeciwpowodziowe,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 22 ust. 1 ustala się:

adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, uzupełnienia nowymi budynkami oraz wymiany budynków w ramach istniejącego siedliska;

zakaz nowej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1).

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Z/ZL** oraz kolejnymi numerami od **01** do **02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

zieleń nieurządzona,

zieleń towarzysząca ciekom wodnym,

tereny rolnicze,

dolesienia;

Przeznaczenie dopuszczalne:

usługi rekreacji i wypoczynku,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 23 ust. 1 ustala się:

zakaz zabudowy;

lokalizacja niekubaturowych obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, tj w szczególności ścieżek rowerowych i spacerowych, boisk do gier zespołowych itd.;

zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

zieleń parkowa;

Przeznaczenie dopuszczalne:

usługi rekreacji i wypoczynku,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 24 ust. 1 ustala się:

zakaz zabudowy;

lokalizacja niekubaturowych obiektów i urządzeń służących rekreacji i wypoczynkowi, tj w szczególności ścieżek rowerowych i spacerowych, boisk do gier zespołowych itd.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WZ 01** ustala się

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

ujęcia wód podziemnych,

stacja uzdatniania wody;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Dla terenów wymienionych w § 25 ust. 1 ustala się zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ** oraz kolejnymi numerami od **01** do **02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

droga zbiorcza,

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 26 ust. 1 ustala się:

szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m;

zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających ze względu na istniejące

zagospodarowanie - wg rysunku planu;

minimalny przekrój poprzeczny: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik;

możliwość lokalizacji ścieżki rowerowej;

parametry techniczne i geometryczne zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg;

lokalizacja parkingów i zatok autobusowych zgodnie z warunkami ustalonymi przez zarządcę
drogi;

możliwość utrzymania istniejącego zainwestowania, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

droga lokalna,

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w §27 ust. 1 ustala się:

szerokość w liniach rozgraniczających: 15 m;

zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających ze względu na istniejące zagospodarowanie - wg rysunku planu;

minimalny przekrój poprzeczny: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik;

minimalny przekrój poprzeczny: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik;

możliwość budowy ścieżki rowerowej;

parametry techniczne i geometryczne zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg;

lokalizacja parkingów i zatok autobusowych zgodnie z warunkami ustalonymi przez zarządcę
drogi;

możliwość utrzymania istniejącego zagospodarowania, stosownie do

przepisów odrębnych.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL** oraz kolejnymi numerami od **02** do **05** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

droga lokalna;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w §28 ust. 1 ustala się:

szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;

zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających ze względu na istniejące zagospodarowanie - wg rysunku planu;

minimalny przekrój poprzeczny: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik;

możliwość budowy ścieżki rowerowej;

parametry techniczne i geometryczne zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg;

lokalizacja parkingów i zatok autobusowych zgodnie z warunkami ustalonymi przez zarządcę
drogi;

możliwość utrzymania istniejącego zagospodarowania, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** oraz kolejnymi numerami

od **01** do **10** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

droga dojazdowa,

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 29 ust. 1 ustala się:

szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;

zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających ze względu na istniejące zagospodarowanie - wg rysunku planu;

minimalny przekrój poprzeczny: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik;

możliwość budowy ścieżki rowerowej;

parametry techniczne i geometryczne zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg;

możliwość utrzymania istniejącego zainwestowania, stosownie do przepisów odrębnych.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ** oraz kolejnymi numerami od **01** do **02** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

ciąg pieszo – jezdny;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 30 ust. 1 ustala się:

szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m;

parametry techniczne i geometryczne zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania dróg.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP** oraz kolejnymi numerami od **01** do **03** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

parkingi;

Przeznaczenie dopuszczalne:

urządzenia i obiekty związane z obsługą parkingu,

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 31 ust. 1 ustala się:

1) parametry techniczne i geometryczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 32. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **E 01** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 32 ust. 1 ustala się:

1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolami **W 01, W 02** ustala się

1. Przeznaczenie terenu:

Przeznaczenie podstawowe:

obiekty i urządzenia infrastruktury wodociągowej - ujęcia wody;

Przeznaczenie dopuszczalne:

sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów wymienionych w § 33 ust. 1 ustala się:

1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Obowiązek spełnienia przepisów określonych w rozdziałach 3, 4, 5, 6 - stosownie do zakresu dotyczącego przedmiotowej jednostki planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

§ 34. W zakresie ogólnym ustala się:

Zakaz składowania surowców, materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne w ilości mogącej stanowić zagrożenie w wypadku ich niekontrolowanego przedostania się do środowiska.

Dla całego obszaru opracowania ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

zespołów zabudowy mieszkaniowej;

sieci i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną, dróg /w tym terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ, KDL,KDD,KDPJ** /, określonych w przepisach odrębnych;

terenów cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC**;

terenów oznaczonych symbolami **U, MN/U, RU/U/P** dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu może być wymagane - stosownie do przepisów odrębnych.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/U, RM/MN** nakaz ograniczenia uciążliwości do granic nieruchomości do której inwestor ma tytuł prawny, w szczególności inwestora dotyczy zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na sąsiednich nieruchomościach, zgodnie z przepisami odrębnymi z tego zakresu oraz innych uciążliwości określonych w przepisach odrębnych.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U, RU/U/P** nakaz ograniczenia uciążliwości do granic terenu objętego daną funkcją, w szczególności inwestora dotyczy zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na sąsiednich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi z tego zakresu oraz innych uciążliwości określonych w przepisach odrębnych.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM/MN, R** dopuszczenie przeznaczenia nawozów naturalnych (odchody zwierząt i gnojowicę) do rolniczego wykorzystania, przy spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi.

Magazynowanie i postępowanie z nawozami naturalnymi w sposób nie powodujący zagrożenia dla zdrowia ludzi i zwierząt oraz dla środowiska, w tym nie powodujący uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 35. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:

Zastosowanie do celów grzewczych i technologicznych systemów

nieuciążliwych dla
otoczenia.

Obowiązek spełnienia określonych w przepisach odrębnych norm i standardów z zakresu emisji zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza atmosferycznego.

Nakaz stosowania wyłącznie urządzeń i instalacji technologicznych spełniających obowiązujące normy w zakresie oddziaływania na środowisko.

§ 36. W zakresie ochrony wód i gruntów ustala się:

Zakaz odprowadzania nieczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych wód opadowych, roztopowych i ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i rowów.

Nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem.

Obowiązek oczyszczania wód deszczowych spływających z ulic i parkingów, a także z terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w sposób zapewniający ochronę gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed przenikaniem zanieczyszczeń, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

Zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczanie wód podziemnych.

Zakaz składowania wszelkiego rodzaju odpadów.

Magazynowanie wszelkiego rodzaju odpadów po spełnieniu wymogów określonych przepisami z zakresu ochrony środowiska.

§ 37. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem elektromagnetycznym:

1. Zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, tj.: na terenach oznaczonych symbolami:

UO jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

MN/U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi;

RM/MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;

ZP jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe poza miastem.

Zakaz lokalizacji urządzeń mogących powodować wibracje.

Obowiązek spełnienia określonych w przepisach odrębnych wymogów dotyczących ochrony przed promieniowaniem jonizującym i polami elektromagnetycznymi.

§ 38. 1. Dla terenów zlokalizowanych w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza ZC ustala się:

w odległości do 50,0 m od powierzchni grzebalnej – zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących bądź przechowujących artykuły żywności, w tym przetwórstwa rolno – spożywczego;

w odległości 50,0 m do 150,0 m od powierzchni grzebalnej dopuszcza się zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie pod warunkiem wyposażenia terenów w urządzenia i sieci wodociągowe podłączone do wodociągu komunalnego;

w odległości do 150,0 m od powierzchni grzebalnej cmentarza zakaz korzystania z wody pochodzącej z ujęć gospodarczych.

2. Odległości podane w punktach 1) i 2) należy zwiększyć, jeśli taka potrzeba wynika z raportu o oddziaływaniu cmentarza na środowisko.

§ 39. 1. **W bezpośredniej strefie ochronnej ujęcia wody i stacji wodociągowej** obowiązują określone w przepisach odrębnych nakazy, zakazy i ograniczenia, w szczególności w ustawie Prawo wodne.

2. **W terenach ochrony zasobów wodnych** obowiązują nakazy, zakazy, ograniczenia zawarte w obowiązujących decyzjach administracyjnych.

§ 40. Obszar opracowania położony jest w obszarze **głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 332** /Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka/ wymagającego ochrony zasobów wodnych, stosownie do przepisów odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, w szczególności z ustaleniami rozdziałów 3 oraz 5.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 41. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:

1) Strefę „**A**” – ścisłej ochrony konserwatorskiej; 2) Strefa „**K**” – ochrony krajobrazu kulturowego;
3) Strefa „**E**” - ochrony ekspozycji.

§ 42. 1. Wyznacza się następującą strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej:

„**A1**” – strefa obejmująca zespół pałacowy wraz otoczeniem – wg rysunku planu;

„**A2**” – strefa obejmująca kościół parafialny p.w. św. Katarzyny, wraz z otoczeniem – wg rysunku planu.

2. Dla terenów objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „**A1**” ustala się:

ochronę obiektu wraz z otoczeniem: zespół pałacowy, XVIII-XIX: pałac, nr rej.: 596/59 oraz 836/64, park, nr rej.: 184/88;

ochronę historycznej zieleni, założeń krajobrazowych i kompozycji parkowych, w tym drzewostanów o charakterze parkowym;

ochronę przebiegu dróg i ciągów pieszych oraz rozmieszczenia placów;

dopuszcza się rozbiórkę obiektów o złym stanie technicznym, stwarzającym zagrożenie dla zdrowia, życia i mienia ludzkiego, po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

zakazuje się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części prowadzących do obniżenia wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych;

dopuszcza się przystosowanie istniejących poddaszy dla celów użytkowych nieuciążliwych, z dopuszczeniem doświetlenia poprzez okna połaciowe;

dopuszczenie realizacji nowych budynków pod warunkiem dostosowania formy i gabarytów nowych obiektów do istniejącej zabudowy i nie powodujących obniżenia wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych istniejącej zabudowy;

wszelkie prace budowlane prowadzić z poszanowaniem dla substancji zabytkowej poprzez stosowanie materiałów naturalnych względnie identycznych z zastosowanymi pierwotnie - w odniesieniu do cokołów, ścian zewnętrznych, detalu architektonicznego, pokryć dachowych, elementów dekoracyjnych;

każdą działalność inwestycyjną, zmianę sposobu użytkowania i zagospodarowania zabytków, prace remontowe i konserwatorskie, rekonstrukcja i rewaloryzacja założeń zieleni wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Dla terenów objętych strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „**A2**” ustala się:

ochronę obiektu: kościół parafialny p.w. św. Katarzyny, XVIII w., nr rej.:

593/59, 1067/66;

każdą działalność inwestycyjną, zmianę sposobu użytkowania i zagospodarowania zabytków, prace remontowe i konserwatorskie, rekonstrukcja i rewaloryzacja założeń zieleni wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 43. 1. Wyznacza się następujące strefy ochrony krajobrazu kulturowego:

„**K1**" – strefa ochrony krajobrazu kulturowego - obejmująca centralny układ urbanistyczny wsi - wg rysunku planu;

„**K2**" - strefa ochrony krajobrazu i założeń przestrzennych parku wiejskiego - wg rysunku planu.

2. Dla terenów objętych strefą ochrony krajobrazu kulturowego „**K1**" ustala się:

1) ochronę krajobrazu naturalnego i kulturowego, w tym zachowanych elementów, takich jak:, sieć drożna, historyczny układ urbanistyczny, zadrzewienia, obiekty o wartościach zabytkowych, historyczne rozłogi pół uprawnych.

3. Dla terenów objętych strefą ochrony krajobrazu kulturowego „**K2**" ustala się:

ochronę krajobrazu i założeń przestrzennych parku wiejskiego, w tym zachowanych elementów, takich jak:, historyczny układ założenia urbanistycznego, starodrzew, obiekty o wartościach zabytkowych;

każdą działalność inwestycyjną, w tym rekonstrukcja, rewaloryzacja oraz pielęgnacja zieleni wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 44. 1. Wyznacza się strefę ochrony ekspozycji „**E**" – zgodnie z rysunkiem planu. 2. W strefie ochrony ekspozycji „**E**" ustala się:

ochronę widoków, przedpola widokowego oraz ekspozycji Góry Św. Anny;

zakaz lokalizacji nowych budynków i wszelkich obiektów kubaturowych na przedpolach
widokowych;

nakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych.

§ 45. 1. Wyznacza się następujące obiekty zabytkowe:

Kapliczka, ul. Wiejska 7, 1913 r.;

Kapliczka, ul. Wiejska 9, pocz. XX w.;

Kapliczka, ul. Wiejska 31, pocz. XX w.;

Plebania, ul. Wiejska 38, ok. 1930, l. 70-te XX w.;

Budynek gospodarczo-mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Głogowska 5, k. XIX w.;

Budynek gospodarczo-mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Głogowska 7, pocz. XIX w., pocz. XX w.;

Dom w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Głogowska 9, 2 ćw. XIX w., pocz. XX w.;

Budynek gospodarczo-mieszkalny w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Głogowska 11, pocz. XX w., l. 70-te XX w.;

Spichlerz w zespole pałacowo-folwarcznym, 2 ćw. XIX w., pocz. XX w.;

Stodoła w zespole pałacowo-folwarcznym, 4 ćw. XIX w., pocz. XX w.;

Gorzelnia w zespole pałacowo-folwarcznym, k. XIX w., l. 20-te XX w.;

Szkoła, obecnie przedszkole, ul. Wiejska 28, l. 20-te XX w.;

Dom, ul. Wiejska 64, 4 ćw. XIX w., 1928 r.

Każda działalność inwestycyjna, w tym wszelkie prace remontowe i konserwatorskie, zmiana sposobu użytkowania i zagospodarowania obiektów wymienionych w pkt 2 wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W przypadku konieczności rozbiórki obiektu ustala się obowiązek wykonania uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji zdjęciowej oraz uzyskania opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 46. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

Utrzymuje się istniejący układ dróg, z możliwością przebudowy i modernizacji, przy uwzględnieniu ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych.

Wyznacza się drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

W granicach poszczególnych terenów dopuszcza się wyznaczenie dróg

wewnętrznych, umożliwiających dostęp z drogi publicznej do działek budowlanych, pod warunkiem, że szerokość dojazdu spełnia łącznie następujące wymagania:

jest nie mniejsza niż 6,0 m;

umożliwia ruch pieszych oraz ruch i postój pojazdów – stosownie do przeznaczenia i sposobu użytkowania terenu;

pozwala na rozmieszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz uwzględnia sposób docelowego odwodnienia;

uwzględnia uwarunkowania hydrogeologiczne i geotechniczne oraz sposób wysokościowego rozwiązania ulicy;

uwzględnia istniejący wartościowy drzewostan oraz uwarunkowania ochrony środowiska;

jest zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w szczególności dotyczącymi wymagań ochrony przeciwpożarowej oraz prawa budowlanego;

Obsługa komunikacyjna terenów przeznaczonych pod zainwestowanie z istniejących i projektowanych dróg zbiorczych, dojazdowych i lokalnych oraz z istniejących i projektowanych ciągów pieszo – jezdnych.

Obsługa komunikacyjna z dróg zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

Maksymalne ograniczenie wjazdów bramowych z dróg zbiorczych, stosownie do przepisów odrębnych.

Zagospodarowanie dróg, w tym lokalizacja obiektów, wiat przystankowych, zatok postojowych, pasów zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych:

dla obiektów handlowo - usługowych prowadzących sprzedaż detaliczną i usługi dla ludności - minimalnie 1 miejsce na 10m2 powierzchni użytkowej;

dla administracji – minimum 1 miejsce na 20m² powierzchni użytkowej;

dla gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne;

dla szkół i przedszkoli - minimum 10 miejsc na 100 użytkowników;

dla innych obiektów usługowych, produkcyjnych lub magazynowych – minimum 30 miejsc na 100 użytkowników.

9. Lokalizacja tablic informacyjnych, reklam, itp. w terenach objętych liniami rozgraniczającymi drogi po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 47. Zasady zaopatrzenia w wodę:

Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci wodociągowej, lub ze studni gospodarczych, za wyjątkiem terenu ochrony zasobów wodnych, stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych.

Uściślenie warunków zaopatrzenia w wodę przez dysponenta sieci wodociągowej na etapie prac projektowych.

Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 48. Zasady odprowadzania ścieków bytowych i deszczowych:

Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci kanalizacji sanitarnej.

Uściślenie warunków odprowadzenia ścieków oraz lokalizacji sieci i urządzeń przez dysponenta sieci kanalizacyjnej na etapie prac projektowych.

Dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych osadnikach bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków:

do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej;

w przypadku braku możliwości budowy kanalizacji sanitarnej ze względów technicznych lub ekonomicznych.

Dopuszczenie odprowadzenia ścieków przemysłowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Odprowadzenie wód deszczowych:

do kanalizacji deszczowej;

w terenach bez sieci kanalizacji deszczowej – powierzchniowo lub rowami otwartymi do istniejących cieków pod warunkiem, że odprowadzane wody spełniają wymagania z zakresu ochrony środowiska.

6. Uściślenie warunków odprowadzenia wód deszczowych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej lub administratora cieku na etapie prac projektowych.

§ 49. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

Utrzymanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością modernizacji lub wymiany urządzeń, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących i projektowanych sieci oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi.

Zasilanie poprzez:

istniejące stacje transformatorowe, zlokalizowane na obszarze objętym planem;

sieć napowietrzną lub kablową niskiego napięcia;

przyłącza niskiego napięcia na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

4. Uściślenie warunków zasilania oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przez dysponenta sieci elektroenergetycznej, na etapie prac projektowych.

§ 50. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł z uwzględnieniem § 30.

§ 51. Zasady zaopatrzenia w gaz:

Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

Uściślenie warunków zaopatrzenia w gaz oraz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury gazowej na podstawie warunków określonych przez dysponentów sieci, na etapie prac gazowej na podstawie warunków określonych przez dysponentów sieci, na etapie prac projektowych.

§ 52. Zasady gospodarki odpadami:

Prowadzenie gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.

Obowiązek uzgodnienia sposobu postępowania ze wszystkimi rodzajami odpadów, ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych – stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami i ochrony środowiska.

Obowiązek wyposażenia terenów zabudowanych w pojemniki na odpady stałe, a terenów publicznych w kosze na śmieci oraz zawarcia odpowiednich umów na ich systematyczne usuwanie.

Dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno – prawnego w zakresie gospodarki odpadami oraz zgodnie z przyjętymi na terenie gminy systemem gospodarki odpadami.

Segregacja i gromadzenie wszelkiego rodzaju odpadów po spełnieniu wymogów określonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska.

Zakaz lokalizacji składowisk odpadów.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 53. 1. Dla obszarów przestrzeni publicznych stanowiących obszary zawarte w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDZ, oraz

KP ustala się:

utrzymanie ogólnodostępnych przestrzeni;

lokalizację obiektów małej architektury, zieleni izolacyjnej oraz ozdobnej;

lokalizację tablic reklamowych i informacyjnych na warunkach:

ujednolicenia gabarytów i formy sąsiednich nośników reklamowych,

odległość pomiędzy wolnostojącymi nośnikami reklamowymi lokalizowanymi w liniach rozgraniczających drogi zbiorczej minimum 25 m;

wszelkie inwestycje należy realizować w sposób eliminujący bariery urbanistyczne i architektoniczne dla niepełnosprawnych, w zakresie obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości objętych planem

§ 54. 1. Projektowane do wydzielenia działki muszą spełniać wymogi dla ustalonych w planie funkcji i przeznaczenia z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz określonych w planie zasad obsługi komunikacyjnej.

Kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych przy zachowaniu stref technicznych od istniejącego uzbrojenia terenu.

Minimalne powierzchnie działek z prawem zabudowy wydzielanych po wejściu w życie uchwały:

dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN 03, MN 08, MN 09, MN/U 04,

MN//U 05, MN/U 09 - dla zabudowy wolnostojącej - 750 mkw, dla zabudowy bliźniaczej - 600 mkw;

dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U 03, U 04, U 05 -

1000 mkw;

dla pozostałych terenów - nie ustala się.

4. Minimalna szerokość frontów działek wydzielanych po wejściu w życie uchwały:

dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 03, MN 08, MN/U 09 - dla

zabudowy wolnostojącej - 25 m, dla zabudowy bliźniaczej - 20 m;

dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN 09 - dla zabudowy wolnostojącej i bliźniaczej - 19 m;

dla pozostałych terenów - nie ustala się.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie ustala się.

Rozdział 8 Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 55. Wszystkie tereny, dla których plan miejscowy ustala określone przeznaczenie, mogą być zagospodarowane, urządzone i użytkowane tymczasowo w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania ich zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy

§ 56. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem w wysokości:

od nieruchomości niezabudowanych /w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały/, położonych w wyznaczonych w planie terenach przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami: MN, MN/U, U - 30%;

od nieruchomości pozostałych - 15%.

Rozdział 10 Ustalenia końcowe

§ 57. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walce.

§ 58. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Walcach.

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

Przewodniczący
Rady Gminy

Piotr Nossol

cznik nr 1a
ł
Rady Gminy Walce
z dnia 24 listopada 2009 r.

Zalacznik1.png

Rozkochów.zurb.1

Załącznik nr 1b
do Uchwały Nr XXX/215/09
Rady Gminy Walce
z dnia 24 listopada 2009 r.

Zalacznik2.png

Rozkochów.zurb.2

cznik nr 2
ł
Rady Gminy Walce z dnia 24 listopada 2009 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła **nie uwzględnić uwag** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów
wniesionych przez:

1. Gabriela Barysz, zam. ul. Wiejska 62, 47-344 Walce, w piśmie z dnia 22.01.2008r. 2. Kornelia i Krystian Adamek, zam. ul. Osiedlowa 24, 47-344 Walce, w piśmie z dnia
25.01.2008r.

Jerzy Steter, zam. ul. Głogowska 16, 47-344 Walce, w piśmie z dnia 01.02.2008r.

Ilza i Rudolf Kern, zam. ul. Osiedlowa 22, 47-344 Walce, w piśmie z dnia 05.02.2008r.

Po rozpatrzeniu Rada Gminy postanowiła **częściowo nieuwzględnić uwagi** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi
Rozkochów wniesionej przez:

1. Marek Walenty, zam. Ćwiercie 10A, 47-344 Walce, w pismie z dnia 18.01.2008r.

Przewodniczący
Rady Gminy

Piotr Nossol

cznik nr 3

ł

Rady Gminy Walce z dnia 24 listopada 2009 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku /Dz. U. Nr 80, poz. 717/ Rada Gminy Walce uchwalajac miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zurbanizowanych wsi Rozkochów przyjmuje ustalenia planu, stwierdzajac, że uchwalenie planu wymaga realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rada Gminy Walce wskazuje następujące sposoby realizacji i zasady finansowania:

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stosownie do art. 167 ust. 2 punkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych /Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami/, finansowane będą z budżetu gminy Walce, z zastrzeżeniem punktu 2, 3 i 4.

Dopuszcza się finansowanie ze środków podmiotów prywatnych, na podstawie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Dopuszcza się finansowanie ze środków pochodzacych z budżetu Unii Europejskiej, stosownie do art. 5 ust. 1 punkt 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych /Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami/ oraz art. 3 ust. 3 punkt 2 ustawy z dnia 13 listopada 2003 roku o dochodach jednostek samorzadu terytorialnego /Dz.U. z 2008 roku, Nr 88, poz. 539, z późniejszymi zmianami/.

Dopuszcza się finansowanie lub dofinansowanie ze środków pochodzacych z budżetu państwa, stosownie do art. 74 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych /Dz.U. z 2005 roku Nr 249, poz. 2104, z późniejszymi zmianami/.

Przewodniczący
Rady Gminy

Piotr Nossol