

**UCHWAŁA NR XXVI/180/2016
RADY MIEJSKIEJ ZĄBKOWIC ŚLĄSKICH**

z dnia 28 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego
Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich nr XI/36/2010 r. z dnia 6 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów, zmienioną uchwałą nr XXV/12/2012 Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich z dnia 23 lutego 2012 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r., Rada Miejska Ząbkowic Śląskich uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane, zwany dalej planem.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicach części obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1:2 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej cmentarza;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) obiekty ujęte w wykazie zabytków/ewidencji zabytków;
- 7) granica strefy ochronnej cmentarza;
- 8) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lub w określonych przypadkach stanowią przeznaczenie dominujące, nie powodujące zwiększonego negatywnego oddziaływania na środowisko i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu ograniczające część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy: zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nie przekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m i nie zachodzących na pas przyległej jezdni poniżej wysokości 7 m od poziomu jej nawierzchni, tarasów bez podpiwniczenia, ramp i podestów, części podziemnych obiektów budowlanych, infrastruktury technicznej w tym obiektów kontenerowych oraz ulic wewnętrznych; na terenach i w miejscach, w których nie zostały określone linie zabudowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy budynków do powierzchni działki lub terenu; powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu mierzony po zewnętrznym obrysie budynku w stanie wykończonym. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy;
- 8) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*;
- 9) wymiarze pionowym budowli – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od rzędnej terenu mierzonej w miejscu posadowienia budowli do najwyższego punktu konstrukcyjnego budowli;
- 10) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 11) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r.;
- 12) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty liniowe i budowle w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane* służące zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 13) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym oraz urządzenia budowlane w rozumieniu ustawy *Prawo budowlane*.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RM;
- 2) zabudowa mieszkaniowa – oznaczona symbolem M;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - – oznaczona symbolem MN;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa – oznaczona symbolem MN/U;

- 5) zabudowa usługowo-mieszaniowa— oznaczona symbolem U/M;
- 6) zabudowa usługowa— oznaczona symbolem U;
- 7) zabudowa usług publicznych— oznaczona symbolem UP;
- 8) zabudowa kultu religijnego - oznaczona symbolem UKr;
- 9) zabudowa usługowo-produkcyjna— oznaczona symbolem U/P;
- 10) zabudowa usług oświaty— oznaczona symbolem UO;
- 11) sport i rekreacja - oznaczony symbolem US;
- 12) elektroenergetyka - oznaczona symbolem E;
- 13) zaopatrzenie w wodę - oznaczone symbolem W;
- 14) zaopatrzenie w gaz - oznaczone symbolem G;
- 15) sady i ogrody - oznaczone symbolem RO;
- 16) tereny rolne - oznaczone symbolem R;
- 17) zieleń urządzona - oznaczona symbolem ZP;
- 18) cmentarz - oznaczony symbolem ZC;
- 19) lasy i zadrzewienia - oznaczone symbolem ZL;
- 20) wody powierzchniowe - oznaczone symbolem WS;
- 21) droga główna - oznaczona symbolem KDG;
- 22) droga lokalna - oznaczona symbolem KDL;
- 23) droga dojazdowa - oznaczona symbolem KDD;
- 24) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone symbolem KDX;
- 25) drogi wewnętrzne - oznaczone symbolem KDW;
- 26) drogi gospodarcze transportu rolnego - oznaczone symbolem KDg;
- 27) teren komunikacji kolejowej - oznaczony symbolem KK.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują chronione dobra kultury współczesnej.
2. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Olbrachcice Wielkie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję historycznej zieleni;
 - 2) ustala się zakaz wprowadzania nowych przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły zabudowy;
 - 3) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz użytych materiałów wykończeniowych przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;
 - 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;
 - 6) ustala się obowiązek kablowania istniejących oraz realizacji jako kablowe nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;

7) obiekty i urządzenia telekomunikacyjne należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów oraz zabytkowego układu przestrzennego wsi.

3. Obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajduje się obiekty wpisany do rejestru zabytków: kościół parafialny p.w. św. Floriana wpisany do rejestru pod nr A/1862/1849 z dnia 8.10.1966 r;
- 2) dla zabytkowego kościoła wpisanego do rejestru zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) działania inwestycyjne w obrębie zabytkowego kościoła zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - c) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia,
 - d) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę,
 - e) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - f) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

4. Obiekty i tereny ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty i tereny ujęte w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków:
 - a) cmentarz przykościelny, obecnie miejsce pocmentarne,
 - b) cmentarz parafialny,
 - c) kapliczka w pobliżu kościoła,
 - d) kapliczka przydrożna obok domu, Olbrachcice Wielkie nr 46,
 - e) zespół dworski, Olbrachcice Wielkie 115,
 - f) dwór, obecnie dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 115,
 - g) wozownia, obecnie garaż w zespole dworski, Olbrachcice Wielkie 115,
 - h) stodoła I w zespole dworskim, Olbrachcice Wielkie 115,
 - i) stodoła II w zespole dworskim, Olbrachcice Wielkie 115,
 - j) dom ludowy, obecnie świetlica, Olbrachcice Wielkie 23,
 - k) dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 6,
 - l) obora w zespole, Olbrachcice Wielkie 6,
 - m) dom mieszkalno- gospodarczy, Olbrachcice Wielkie 64,
 - n) obora w zespole, Olbrachcice Wielkie 64,
 - o) dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 79,
 - p) dom mieszkalny, obecnie plebania, Olbrachcice Wielkie 106,
 - q) dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 107,
 - r) dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 108,
 - s) dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 108,
 - t) obora w zespole, Olbrachcice Wielkie 108,
 - u) stodoła z bramą wjazdową, Olbrachcice Wielkie 108,
 - v) dom mieszkalno gospodarczy, Olbrachcice Wielkie 121,
 - w) dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 124,

- x) dom mieszkalny, Olbrachcice Wielkie 125,
 - y) obora I, Olbrachcice Wielkie 4,
 - z) obora II, Olbrachcice Wielkie 4,
 - aa) stodoła, Olbrachcice Wielkie 4,
 - bb) młyn, Olbrachcice Wielkie.
- 2) dla obiektów i terenów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
- a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć wygląd oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej w widoku zewnętrznym;
 - d) w przypadku dopuszczalności przebiccia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
 - e) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych typu „*sidding*”;
 - f) należy zachować lub odtworzyć oryginalną elewację z wystrojem architektonicznym, z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp) oraz historyczne pokrycie dachowe;
 - g) ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych na wyeksponowanych elewacjach oraz zakaz docieplania elewacji;
- 3) dla zabytkowego cmentarza przykościelnego (teren 17.1ZP) ujętego w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
- a) należy utrzymać istniejący cmentarz wraz z otaczającym go murem,
 - b) należy utrzymać historyczną kompozycję alejek oraz kwater,
 - c) remonty nawierzchni należy wykonywać z zastosowaniem materiału kamiennego, niedopuszczalne jest stosowanie elementów prefabrykowanych,
 - d) należy utrzymać historyczne nagrobki;
- 4) dla zabytkowych kapliczek ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków ustala się następujące wymagania konserwatorskie:
- a) kapliczki podlegają zachowaniu,
 - b) wszelkie prace remontowe i konserwatorskie oraz bieżącą konserwację należy prowadzić z poszanowaniem zabytkowego charakteru kapliczek wraz ze znajdującymi się w nich rzeźbami;

5. Dla zamierzeń inwestycyjnych przewidywanych na obszarze udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu ustala się konserwatorską ochronę archeologiczną:

- 1) roboty ziemne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz zalesiania terenów na obszarach zlokalizowanych stanowisk archeologicznych.

6. Ustala się w strefę ochrony archeologicznej dla obszaru obserwacji archeologicznej historycznego osadnictwa poza terenem nowożytnego siedliska wsi Tarnów, w granicach zgodnych z granicą obszaru ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu przestrzennego wsi Olbrachcice Wielkie, w której obowiązują następujące ustalenia: z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także na obszarze wsi o metryce średniowiecznej, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

8. Ustala się w granicach obszaru objętego planem ochronę krajobrazu kulturowego przez zakaz wprowadzania nowych dominant architektonicznych o wysokościach większych niż 15 m.

§ 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. Minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 2) 650 m² pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 3) 1200 m² pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 4) 500 m² w granicach terenów U/M i U/P;
- 5) 500 m² pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN, MN/U, UP, UO i US;
- 6) 4 m² w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów M, MN, MN/U, U/M, UP, UO, US i U/P.

2. Minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 20 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 2) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 3) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów M, MN i MN/U;
- 4) 16 m w granicach terenów U/M i U/P;
- 5) 16 m dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN, MN/U, UP, UO i US;
- 6) 2 m w granicach pozostałych terenów oraz dla działek pod wydzielone urządzenia infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, elektroenergetyka, zaopatrzenie w gaz, zaopatrzenie w ciepło, telekomunikacja) i zieleni urządzonej w granicach terenów M, MN, MN/U, U/M, UP, UO, US i U/P.

3. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 8. W zakresie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: ustala się:

1. Napowietrzne linie elektroenergetyczne:

- 1) zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 2x220kV Świebodzice-Ząbkowice Śl.-Groszowice zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; szerokość strefy ochronnej po 25m licząc od osi linii (łącznie szerokość strefy ochronnej wynosi 50m);
- 2) zagospodarowanie terenów w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych; szerokość strefy ochronnej:
 - a) dla linii jednotorowych po 20 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 40 m;
 - b) dla linii dwutorowych WN 110 kV oraz dla jednotorowej linii WN 110 kV (S-205 Ząbkowice-Dzierżoniów) przewidzianej do przebudowy na linię dwutorową po 21 m licząc od osi linii - łączna szerokość strefy ochronnej wynosi 42 m;
- 3) w granicach strefy ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej oraz tworzenia hałd i nasypów;
- 4) zagospodarowanie terenów oraz odległości obiektów budowlanych od pozostałych napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. Gazowe sieci przesyłowe:

- 1) zagospodarowanie terenów w strefach kontrolowanych gazociągów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) szerokości stref kontrolowanych wynoszą odpowiednio:
 - a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 6,3MPa Wrocław (Ołtaszyn)-Kudowa – po 15 m licząc od osi gazociągu,
 - b) dla gazociągu średniego ciśnienia DN250 1,6MPa – po 10 m licząc od osi gazociągu.

3. W oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe.

4. W odległościach mniejszych niż 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

5. Tereny rolne: ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami od 16.1R do 16.19R.

6. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustala się:

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Granica udokumentowanego złoża ilów ceramicznych: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W granicach terenu 13W obowiązują warunki i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zaopatrzenia w wodę określone w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §34, §35, § 36 i §37 ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury oraz nośników informacyjnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 6 dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na następujących zasadach:
 - a) maksymalna powierzchnia reklamowa nośnika nie przekroczy 4 m²,
 - b) odległości między nośnikami reklamowymi poza terenami zabudowanymi nie będzie mniejsza niż 250 m;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających drogi głównej KDG;
- 4) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w liniach rozgraniczających dróg lokalnych KDL, dojazdowych KDD i ciągów pieszo-jezdnym KDX, z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z ustaleń § 6 dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, na następujących warunkach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 12 m²,
 - b) maksymalna wysokość tymczasowego obiektu usługowo-handlowego nie przekroczy 5 m.

§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W granicach terenów M ustala się zakaz lokalizowania nowych obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pyłących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.

3. W granicach terenów MN, U/M, 6.3U i UP ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych), lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych oraz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W granicach terenów M i MN/U ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenach zabudowy zagrodowej RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej M, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U, usługowo-mieszkaniowej U/M, usługowej U, usług publicznych UP i usługowo-produkcyjnych U/P – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) na terenach usług oświaty UO – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) na terenach usług sportu US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1. Komunikacja – zasady ogólne:

- 1) obszar objęty planem jest powiązany z zewnętrznym układem komunikacyjnym drogami publicznymi klasy głównej KDG i lokalnej KDL;
- 2) dopuszcza się etapowanie budowy dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;
- 3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie zagrodowej RM i M oraz w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenów M i MN/U,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w granicach terenów M i U/M,
 - c) 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej w granicach terenów UP, U/P i 12.3E,
 - d) 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych w ramach usług na terenach UO i UP,
 - e) minimum 4 miejsca parkingowe w granicach terenu US,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej w granicach terenów M, MN, MN/U, U i U/M,
 - g) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w granicach terenów U/P;
- 5) do wymaganej liczby miejsc do parkowania zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 6) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części, na parkingach naziemnych lub podziemnych;

- 7) dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania dla usług oświaty (UO) i usług publicznych (UP) w liniach rozgraniczających przyległych dróg publicznych;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym z zastosowaniem parametrów nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) dla nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej należy stosować parametry odpowiednie dla typu sieci zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) parametry sieci wodociągowej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) na terenach nie objętych siecią wodociągową dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lecz nie bliżej niż 150 m od granic terenu cmentarza.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) docelowo odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, retencji lub innego odbiornika wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy w miarę potrzeb utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców napowietrzną lub kablową siecią elektroenergetyczną, z zastrzeżeniem wymagań określonych w § 6 odpowiednio do położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację nowych stacji transformatorowych (kubaturowych lub słupowych) sytuowanych na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym, z zastrzeżeniem wymagań określonych w § 6 odpowiednio do położenia terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) w przypadku budowy kubaturowej stacji transformatorowej dopuszcza się jej lokalizację na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) docelowo dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dystrybucyjną sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych:

- 1) odpady komunalne należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odpady inne niż komunalne należy zagospodarować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

11. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się szczególnych warunków ani terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1.1RM do 1.9RM, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolnostojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,55,
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,45;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°.
- 7) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 8) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
 - b) 6 - 10 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - c) 6 - 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,

- d) 6 - 12 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - e) 6 – 17 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX,
 - f) 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg;
- 10) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
5. Ustala się stosowanie w budynkach pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.
6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m², zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 5;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 2.1M do 2.47M, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, licząca maksymalnie 6 samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 m² dla każdej z działek;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,55,
 - c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) maksymalnie 0,45,

- b) wskaźniki zabudowy nie dotyczą garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:
- a) nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach;
- 6) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 2, 3, 4 i 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 14 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie może przekraczać dwóch,
 - w zabudowie wielorodzinnej nie może przekraczać trzech.
- 8) geometria dachów:
- a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
 - b) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°.
- 9) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 10) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 11) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 7, 8 i 9 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
- a) 20 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
 - b) 6 - 7 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - c) 3 - 12 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - e) 4 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnym KDX,
 - f) 2 - 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg;
- 13) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 14) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 15) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.
4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.

6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m², zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 5;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 3.1MN do 3.7MN, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczególne:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniacze;
- 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać niż 60 m² dla każdej z działek;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,45;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalny 0,35;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 2, 3, 4 i 5 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 8) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 9) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°;
- 10) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;

- 11) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 7 i 8 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 6 - 8 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
- 13) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 14) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.

6. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m², zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.

7. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaney.

8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 5;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 4.1MN/U do 4.7MN/U, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne typu wolno stojącego lub bliźniaczego;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,45;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,55;

- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 2, 3 i 4 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
 - a) w granicach: strefy ochrony konserwatorskiej - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;
 - b) poza granicami: strefy ochrony konserwatorskiej - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 8) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 6 i 7 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
 - b) 3 - 6 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
 - d) 5 - 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW,
 - e) 5 - 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX;
- 11) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 12) w zabudowie historycznej oraz w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy sąsiadujących działek budowlanych, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.
 4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.
 5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupkę naturalny.
 6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaney.
 7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych.
 8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
 - 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 18. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami 5.1U/M i 5.2U/M, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa z usługami.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,01,
- b) maksymalny = 0,60;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) maksymalnie: 0,35,

b) wskaźnik zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej; wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;

4) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 12 m,
- b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°;

7) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5, 6 i 7 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;

9) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 - 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDX, zgodnie z rysunkiem planu;

10) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

7. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 6.1U do 6.3U, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenów 6.1U i 6.2U znajdujących się w zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW ustala się zakaz lokalizacji usług związanych ze stałym pobytym ludzi;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,70;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,40;
- 4) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 2, 3 i 4 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 10 m,
 - b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 12 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony ekspozycji - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 38° do 45°,
 - b) poza granicami strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony ekspozycji - dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;
- 8) w wiatkach dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i spadkach oraz rodzaju i koloru pokrycia, z wyłączeniem terenów położonych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;
- 10) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

11) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki budowlanej, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w matowych odcieniach koloru ceglatego;
- 2) poza granicami strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego; dopuszcza się stosowanie łupka lub materiału imitującego łupek naturalny.

5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 20. Wyznacza się teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem 7UP, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne - świetlica wiejska.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) zabudowa mieszkaniowa;
- 3) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zieleni urządzonej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,04,
- b) maksymalny = 1,00;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,70;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

4) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 14 m,
- b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 14 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;

7) w wiatlach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°;

8) dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,

- b) 5 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdnych KDX;
- 10) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 11) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.
4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywoplotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.
6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w odniesieniu do obiektów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 21. Wyznacza się teren kultu religijnego oznaczony na rysunku planu symbolem 8UKr, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa kultu religijnego.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) zieleń urządzona;
- 3) infrastruktura techniczna.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,30,
- b) maksymalny = 0,35;
- 2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,35;
- 3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku: ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości budynku,
- b) wysokość budowli: nie większa niż wysokość historycznie udokumentowanej zabudowy,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
- 5) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii dachów;
- 6) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych.
4. Ustala się stosowanie historycznie udokumentowanego pokrycia dachu.
5. Ustala się zakaz lokalizacji reklam wielkogabarytowych zarówno wolnostojących jak i umieszczanych na elewacji budynku.
6. Ogrodzenie z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenie z metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) kościół parafialny p.w. św. Floriana jest wpisany do rejestru pod nr A/1862/1849 z dnia 8.10.1966 r. - w odniesieniu do obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 3;
- 3) w odniesieniu do obiektów i terenów ujętych w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 22. Wyznacza się tereny usługowo-produkcyjne oznaczone na rysunku planu symbolami od 9.1U/P do 9.4U/P, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa produkcyjna;
- 3) składy, bazy, magazyny;
- 4) obsługa produkcji rolnej;
- 5) przetwórstwo rolno-spożywcze.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,10,
- b) maksymalny = 0,55;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,65;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;

4) w istniejącej zabudowie o parametrach przekraczających określone w pkt 1, 2 i 3 dopuszcza się przebudowy i remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 16 m;

6) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

7) w wiatkach i zadaszeniach nad urządzeniami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów o spadkach nie mniejszych niż 10°;

8) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 5, 6 i 7 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe gabaryty i wysokość zabudowy oraz parametry geometrii dachów;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 20 m od linii rozgraniczających drogi głównej KDG,
- b) 2 - 12 m od linii rozgraniczających drogi lokalnej KDL,

- c) 6 - 10 m od linii rozgraniczających dróg dojazdowych KDD,
 - d) 10 - 13 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;
- 10) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;
- 2) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dowolny rodzaj i kolor pokryć dachowych, z wyłączeniem niemalowanej blachy ocynkowanej.

5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekannej.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują warunki ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 23. Wyznacza się teren usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 10UO, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, przedszkole.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleni urządzona.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,10,
- b) maksymalny = 0,30;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,20;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 35 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie większa niż 14 m,
- b) wymiar pionowy budowli w nie większy niż 10 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:

- a) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej KDD,
- b) 6 m od linii rozgraniczających ciągu pieszo-jezdnego KDX;

7) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

8) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.

4. Należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji frontowych budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w matowych odcieniach koloru ceglatego.

6. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 24. Wyznacza się tereny sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 11.1US i 11.2US, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zieleń urządzone.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 0,25;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,15;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;

5) geometria dachów: dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 30° do 45°;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5 – 12 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných KDX, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w odcieniach koloru ceglatego, brązowego lub grafitowego.

5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekaniej.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 25. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od 12.1E do 12.3E, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny 12.1E i 12.2E: elektroenergetyka – stacje transformatorowe;
- 2) tereny 12.3E: elektroenergetyka – stacja elektroenergetyczna (Główny Punkt Zasilania).

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa;
- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,05,
- b) maksymalny = 0,40,

c) wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- a) maksymalnie 0,35,

b) wskaźnik zabudowy nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej:

- a) nie mniej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
- b) wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej lokalizowanych na wydzielonych działkach;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków:

- tereny 12.1E i 12.2E: nie może przekroczyć 8 m,
- tereny 12.3E: nie może przekroczyć 10 m,

b) wysokość budowli:

- tereny 12.1E i 12.2E: nie może przekroczyć 8 m,
- tereny 12.3E: nie może przekroczyć 30 m;

5) geometria dachów: dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii;

6) na terenach 12.1E i 12.2E dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio na granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości 1,5 m od granicy;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 19 - 22 m od linii rozgraniczających drogi głównej 21.2KDG, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.

5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 26. Wyznacza się teren zaopatrzenia w wodę oznaczony na rysunku planu symbolem 13W, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w wodę.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,5;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,5;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m,
- b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;

5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii.

4. Ustala się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.

5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 27. Wyznacza się teren zaopatrzenia w gaz oznaczony na rysunku planu symbolem 14G, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w gaz.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,2;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2;

3) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m,
 - b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii.
4. Ustala się stosowanie dowolnych rodzajów pokryć dachowych.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 28. Wyznacza się tereny sadów i ogrodów oznaczone na rysunku planu symbolami od 15.1RO do 15.5RO, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zieleń urządzona;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
 - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.
 - 4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych o powierzchni reklamowej większej niż 4 m².
 - 5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
 - 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
 - 7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone w § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 29. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami od 16.1R do 16.19R, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- 3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
 - 2) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS.
 - 4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
 - 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 30. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami 17.1ZP i 17.2ZP, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zieleni urządzonej;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam wielkogabarytowych.
5. Ogrodzenia należy wykonywać z materiałów naturalnych, w szczególności z drewna, kamienia lub cegły, dopuszcza się ogrodzenia z zastosowaniem żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej.
6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
 - 2) w granicach terenu 17.1ZP znajduje się zabytkowy cmentarz ujęty w wykazie zabytków/gminnej ewidencji zabytków - obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
 - 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6.

§ 31. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 18ZC, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
 - 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zieleni urządzonej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
4. Ogrodzenie należy wykonywać z materiałów naturalnych, żywopłotów, metalu, metaloplastyki lub z siatki powlekanej; dopuszcza się ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym, murowanym, o wysokości nie przekraczającej 2,0 m.
5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz realizacji od strony dróg i terenów o charakterze publicznym ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych.
6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 32. Wyznacza się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem 19ZL, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: lasy i zadrzewienia.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.
4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 33. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolami od 20.1WS do 20.19WS, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: śródlądowe wody powierzchniowe (cieki, rowy melioracyjne, zbiorniki wodne).

2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 34. Wyznacza się tereny dróg głównych oznaczone na rysunku planu symbolami 21.1KDG i 21.2KDG, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, w ciągu dróg wojewódzkich nr 382 i 385.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zieleni urządzonej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 23 m do 40 m, w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 35. Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami 22.1KDL i 22.2KDL, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, w ciągu drogi powiatowej nr 3154D.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) zieleni urządzonej.

3. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m. do 33 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 36. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 23.1KDD do 23.5KDD, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m. do 42 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: 1 jezdnia, 2 pasy ruchu, w granicach terenu zabudowanego co najmniej jednostronny chodnik.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 37. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 24.1KDX do 24.23KDX, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

- 1) obiekty i urządzenia towarzyszące;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona.

3. Linie rozgraniczające terenów stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 23 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia § 6 ust. 5;
- 3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 38. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 25.1KDW do 25.7KDW, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;
- 2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 39. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od 26.1KDg do 26.6KDg, w których granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 6 ust. 2;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

§ 40. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem 27KK, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) komunikacja kolejowa;

2) ciągi pieszo-rowerowe.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

Rozdział 4.


Ustalenia końcowe.

§ 41. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) dla terenów objętych ustaleniami niniejszego planu ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w wysokości 30%.

§ 42. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej


Andrzej Dominik

Załącznik nr 2
do uchwały nr
XXVI/180/2016
Rady Miejskiej
Ząbkowic Śląskich
z dnia 28.04.2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) Rada Miejska Ząbkowic Śląskich rozstrzyga w następujący sposób uwagę złożoną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane podczas wyłożenia do publicznego wglądu:

1. Wnoszący uwagę: Antoni Dulęba; Olbrachcice Wielkie 43; 57-200 Ząbkowice Śląskie
 - 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 411, obręb Olbrachcice Wielkie.
 - 2) Symbol terenu w projekcie planu: w części 16.7R – tereny rolne.
 - 3) Treść uwagi:
 - §10 pkt 10 w założeniach projektu planu jest zapisane, że w przypadku wiat spadek dachu ma być nie mniejszy niż 20 stopni, co w przypadku budowy wiaty na maszyny rolnicze (10m x 10m x 3 m) daje spadek dachu wyższy niż wysokość wjazdowa wiaty i stanowi duży opór dla wiatrów. Również pokrycie blaszane z możliwością zastosowania ocynku, a nie tylko malowane. Uważam, że zapis ten powinien brzmieć: „zgodnie z projektem budowlanym wiaty oraz dowolnością pokrycia”.
 - W terminie złożyłem wniosek o przekwalifikowanie działki nr 411 przy drodze 395/1 pod zabudowę mieszkaniową składającą się z trzech działek. Wniosek ten nie został uwzględniony, pomimo, że działka leży w strefie zabudowy mieszkaniowej działek leżących przy tej samej drodze do zabudowy dla innych osób. Uważam, że skoro zmiany w planie trwają tyle lat, to powinny uwzględniać potrzeby mieszkańców wsi.
 - 4) Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione w części: pozostałą część dz. 411 pozostawia się w przeznaczeniu na cele rolne (teren oznaczony symbolem 16.7R) określonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane.
 - 5) Uzasadnienie:
Nieuwzględnienie w części złożonej uwagi wynika z konieczności zachowania zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami), według stanu sprzed 21.10.2010 r., plan miejscowy uchwała rada gminy stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium. Zgodność ta wynika m.in. z zasięgu obszaru przeznaczonego pod określone funkcje wskazane na rysunku studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie będąc aktem prawa miejscowego jest jednak dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Ustalenia planu miejscowego są zatem konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 marca 2011 r., sygn. akt I(I SA/Wr 18/11).

Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie jednoznacznie określa, które tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę MNR – tereny funkcji mieszanej. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane został sporządzony zgodnie z zasięgiem tych terenów oznaczonych na rysunku studium, a więc zgodnie ze studium. W studium w cz. III pt. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO MIASTA I GMINY”, w rozdz. 3 pt. „KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE OSADNICZEJ MIASTA i GMINY; WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW”, w pkt 4 pt. „Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów” lit c znajduje się zapis w brzmieniu: „Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium”. Korzystając z tego ustalenia uwzględniono w części złożoną uwagę przez zwiększenie wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na dz. 411 o 35 m w kierunku północnym, obejmując nią część działki, na której występuje grunt rolny IV klasy bonitacyjnej, nie wymagający uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

2. Wnoszący uwagę: Piotr Ziomek; ul. Młynarska 17; 57-200 Ząbkowice Śląskie.
 - 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 387, obręb Olbrachcice Wielkie.
 - 2) Symbol terenu w projekcie planu: w części 16.6R – tereny rolne, w części 2.26M – tereny zabudowy mieszkaniowej.
 - 3) Treść uwagi:

Wnoszę uwagę do MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dotyczącą działki nr 387 obr. 08 w Olbrachcicach Wielkich, która częściowo jest zakwalifikowana w MPZP jako MNR a częściowo jako R. Zwracam się z prośbą o zakwalifikowanie całej działki w MPZP jako MNR.
 - 4) Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części: pozostałą część dz. 387 pozostawia się w przeznaczeniu na cele rolne (teren oznaczony symbolem 16.6R)

określonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane.

5) Uzasadnienie:

Nieuwzględnienie w części złożonej uwagi wynika z konieczności zachowania zgodności ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami), według stanu sprzed 21.10.2010 r., plan miejscowy uchwała rada gminy stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium. Zgodność ta wynika m.in. z zasięgu obszaru przeznaczonego pod określone funkcje wskazane na rysunku studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie będąc aktem prawa miejscowego jest jednak dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Określone obszary gminy mogą być przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcje danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. Ustalenia planu miejscowego są zatem konsekwencją zapisów studium. W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 marca 2011 r., sygn. akt I(I SA/Wr 18/11).

Rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie jednoznacznie określa, które tereny mogą być przeznaczone pod zabudowę MNR – tereny funkcji mieszanej. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane został sporządzony zgodnie z zasięgiem tych terenów oznaczonych na rysunku studium, a więc zgodnie ze studium. W studium w cz. III pt. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENGO MIASTA I GMINY”, w rozdz. 3 pt. „KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE OSADNICZEJ MIASTA i GMINY; WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW”, w pkt 4 pt. „Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów” lit c znajduje się zapis w brzmieniu: *„Wielkości terenów i ich granice, oznaczone na rysunku Zmiany Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy”, mają charakter orientacyjny, co oznacza, że mogą podlegać korektom i uściśleniu w planach miejscowych w zakresie do 35m od ich granic na rysunku Zmiany Studium”*. Korzystając z tego ustalenia uwzględniono w części złożoną uwagę przez zwiększenie wielkości terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową na dz. 387 o 35 m, obejmując nią część działki, na której występuje grunt rolny IV klasy bonitacyjnej, nie wymagający uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1.

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i budowie kanalizacji sanitarnej.

§ 2.

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:
 - 1) środki własne gminy;
 - 2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;
 - 3) kredyt bankowy;
 - 4) emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Ząbkowic Śląskich.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich nr XI/36/2010 r. z dnia 6 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcice Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów, zmienioną uchwałą nr XXV/12/2012 Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskich z dnia 23 lutego 2012 r.
2. Ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane została podjęta przed 21.10.2010 r. tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) to zgodnie z art. 4 ust. 2 tej zmiany ustawy do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których postępowanie nie zostało zakończone do dnia wejścia w życie cyt. ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.
3. Projektem planu objęty jest obszar w granicach części obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie, o powierzchni ok. 180 ha. W granicach planu znajdują się tereny zurbanizowane wsi Olbrachcice Wielkie wraz z niewielkimi terenami rolnymi przylegającymi bezpośrednio do istniejącej zabudowy. Pozostały obszar obrębu geodezyjnego, o powierzchni ok. 750 ha, objęty jest odrębnym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny rolne i leśne oraz farmy wiatrowe.
4. Opracowany projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Ząbkowice Śląskie przyjętym przez Radę Miejską Ząbkowice Śląskich uchwałą nr VI/19/2010 z dnia 2 czerwca 2010 r. i został sporządzony na mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Olbrachcice Wielkie.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech

krajobrazu.

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 29.05.2014 r. na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla części wnioskowanych gruntów, tj. 2,16 ha (z wnioskowanych 12,98 ha). Grunt leśny znajdujący się w granicach obszaru objętego planem pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu. Dla gruntów rolnych położonych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę ustalono zakaz ich zabudowy.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Olbrachcice Wielkie ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. Plan miejscowy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy wprowadza szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w strefie ochronnej napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV i 110 kV oraz gazowych sieci przesyłowych. Plan wprowadził ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w granicy strefy ochronnej od cmentarza. Na części obszaru objętego planem wyznaczone zostały granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW Urządzenia te, tj. turbiny wiatrowe, znajdują się poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane. Oddziaływanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW nie obejmuje terenów przeznaczonych do zamieszkania.
- 6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych; w planie określono zasady wyznaczania miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejącej zabudowy usług publicznych oraz ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcie Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Wiadomości Powiatowe” z dn. 1.03.2011 r. oraz „Echo Tygodnia” z dnia 1.03.2011 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obrębów geodezyjnych w Gminie Ząbkowice Śląskie: Braszowice, Grochowiska, Olbrachcie Wielkie, Pawłowice, Sieroszów, Stolec, Strąkowa, Tarnów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach 28 lutego do 21 marca 2011 r.
 - c) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcie Wielkie osoby fizyczne i podmioty gospodarcze złożyły łącznie 30 wniosków pisemnych zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami).
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w II terminach:
 - I wyłożenie: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcie Wielkie – tereny zurbanizowane został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 czerwca do 28 lipca 2015 r. Do dnia 11 sierpnia 2015 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcie Wielkie – tereny zurbanizowane wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Wiadomości Powiatowe” z 22.06.2015 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcie Wielkie – tereny zurbanizowane wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 16 czerwca do 11 sierpnia 2015 r. oraz zamieszczono na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W ogłoszeniu i obwieszczeniu powiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego na piśmie oraz w postaci elektronicznej. W trakcie wyłożenia, w dniu 20 lipca 2015 r. zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, mgr Lesław Witkowski, udzielił wyjaśnień związanych z brakiem możliwości przeznaczenia części gruntów rolnych na cele nierolnicze ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. W toku dyskusji nie zgłoszono uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W terminach określonych w ogłoszeniu i obwieszczeniu (tj. do dnia 11 sierpnia 2015 r.) zostały złożone 3 uwagi na piśmie, spośród których rozstrzygnięciem Burmistrza Ząbkowic Śląskich 1 uwaga została uwzględniona, a 2 uwagi zostały częściowo rozpatrzone pozytywnie, a częściowo zostały nieuwzględnione. Nie zostały złożone uwagi w formie elektronicznej. Uwzględnienie w całości lub części złożonych uwag spowodowało częściową korektę projektu planu miejscowego. Korekty projektu planu miejscowego ze względu na możliwy wpływ na warunki uzyskanego wcześniej uzgodnienia konserwatorskiego zostały uzgodnione z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (częściowe powtórzenie procedury określonej w art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.).

- II wyłożenie: wskutek uwzględnienia w całości i w części złożonych uwag projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 października do 5 listopada 2015 r. Do dnia 16 listopada 2015 r. można było składać uwagi do ponownie wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie prasowe o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Wiadomości Powiatowe” z 28.09.2015 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 25 września do 16 listopada 2015 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W ogłoszeniu i obwieszczeniu powiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego na piśmie oraz w postaci elektronicznej. W trakcie wyłożenia, w dniu 2 listopada 2015 r. zorganizowana została dyskusja publiczna, w której ze względu na brak osób zainteresowanych nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 16 listopada 2015 r.) nie złożono żadnych uwag, zarówno w formie pisemnej jak i elektronicznej, do ustaleń wyłożonego ponownie projektu planu miejscowego.
 - III wyłożenie: wskutek zgłoszenia informacji o wydanych przed uchwaleniem planu miejscowego pozwoleń na budowę i związaną z tym potrzebą korekty projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego do 4 marca 2016 r. Do dnia 18 marca 2016 r. można było składać uwagi do ponownie wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie prasowe o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej: „Wiadomości Powiatowe” z 25.01.2016 r., a obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń w dniach od 25 stycznia do 18 marca 2016 r. oraz zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W ogłoszeniu i obwieszczeniu powiadomiono o możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego na piśmie oraz w postaci elektronicznej. W trakcie wyłożenia, w dniu 29 lutego 2016 r. zorganizowana została dyskusja publiczna, w której nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 18 marca 2016 r.) nie złożono żadnych uwag, zarówno w formie pisemnej jak i elektronicznej, do ustaleń wyłożonego ponownie projektu planu miejscowego.
- e) ponieważ 2 uwagi złożone podczas I wyłożenia do publicznego w części nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Ząbkowic Śląskich zostały one skierowane zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

(Dz. U. z 2015 r. poz. 199, z późn. zm.) wraz z projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane na sesję Rady Miejskiej Ząbkowice Śląskie celem ostatecznego rozstrzygnięcia.

- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej przewidują możliwość jej rozbudowy.
 - 14) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie osoby fizyczne i podmioty gospodarcze złożyły łącznie 30 wniosków pisemnych zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami). Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ząbkowice Śląskie, złożonymi wnioskami oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów.
 - 15) struktura przestrzenna wsi Olbrachcice Wielkie została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
 - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późniejszymi zmianami) – Gmina Ząbkowice Śląskie nie posiada aktualnej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską Ząbkowic Śląskich uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane jest uzasadnione.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu geodezyjnego Olbrachcice Wielkie – tereny zurbanizowane został sporządzony przez Pracownię Projektowo-Usługowa „Witkowski&Sławik” s.c. Lesław Witkowski, Marcin Sławik zs. 57-100 Strzeżin, ul. Krótka 5 na podstawie umowy nr ZP.271.8.2011.BC.2.

Wydział merytoryczny: Wydział Infrastruktury i Gospodarki Przestrzennej
Kierownik Wydziału: Wojciech Jankowski