



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 31 marca 2015 r.

Poz. 1456

UCHWAŁA NR V/37/2015 RADY GMINY BORÓW

z dnia 25 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Kurczów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), w związku z uchwałą XXVII/170/2009 Rady Gminy Borów z dnia 17 marca 2009 r., po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów uchwalonego uchwałą nr XIII/157/2013 Rady Gminy Borów z dnia 6 marca 2013 r. Rada Gminy Borów uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Kurczów, zwanego w dalszej części uchwały „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1: Rys. nr 1 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Kurczów – skala 1:2000,
 - 2) załącznik nr 2: Rys. nr 2 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Kurczów – tereny rolne – skala 1:5000,
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Borów w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu wsi Kurczów,
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz źródeł ich finansowania,
4. Załączniki nr 3 i 4 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

2. Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z brakiem występowania tych terenów w obszarze planu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. W planie stosuje się definicje pojęć, określone w art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 i w art. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 r. w rozumieniu przyjętym w tych ustawach.

2. Ilekroć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) „powierzchnia zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut poziomy parteru;
- 2) „powierzchnia zabudowana” – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi w obrębie działki budowlanej;
- 3) „wskaźnik intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków, (parter i kondygnacje powyżej) w obrębie działki budowlanej (z wyłączeniem balkonów, loggi i tarasów do powierzchni działki budowlanej);
- 4) „przeznaczenie terenu” – należy przez to rozumieć określony dla danego terenu podstawowy sposób jego użytkowania, określający m. in. określoną planem podstawową funkcję tego terenu;
- 5) „udział powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 6) „układ dachu” – należy przez to rozumieć ustalony przebieg najdłuższego odcinka kalenicy dachu dwuspadowego od strony linii zabudowy, ulicy lub ciągu pieszego;
- 7) „usługi nieuciążliwe” – należy przez to rozumieć usługi, które spełniają wymagania sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia terenu i nie wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko określonego w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 8) „wysokość zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość, liczoną do wysokości kalenicy mierzona od poziomu głównego wejścia w parterze do budynku;
- 9) „zabudowa rolnicza” zabudowa związana z obsługą gospodarstw rolnych, obiekty gospodarskie w tym zabudowa zagrodowa;
- 10) „nośnik reklamowy” – należy przez to rozumieć wolno stojące, trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, nie pełniące równocześnie innych funkcji.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz tereny zieleni i wód, komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy mieszkaniowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MW – dla terenów zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej;
- 2) MN – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (istniejącej i projektowanej);
- 3) RM – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zagrodowym.

3. W obszarze objętym planem wydziela się tereny zabudowy usługowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) UH – dla terenów zabudowy usług handlu;
- 2) UK – dla terenów usług kultury;
- 3) UKs – dla terenów usług kultury sakralnej;
- 4) US – dla terenów obiektów i urządzeń usług sportu.

4. W obszarze objętym planem wydziela się tereny produkcji rolnej o funkcjach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) R – dla terenów rolniczych.

5. W obszarze objętym planem wydziela się tereny wód powierzchniowych i zieleni o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) WS – dla wód powierzchniowych;
- 2) Z – dla terenów zieleni nieurządzonej,

6. W obszarze objętym planem wydziela się tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) E – dla terenów urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej: elektroenergetyki.

7. W obszarze objętym planem wydziela się tereny komunikacji drogowej, o funkcjach oznaczonych na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) KD/L – dla dróg publicznych lokalnych;
- 2) KD/D – dla dróg publicznych dojazdowych;
- 3) KD/W – dla dróg wewnętrznych,
- 4) KD/g – dla dróg dojazdowych – gospodarczych.

8. Na każdym z terenów zakazuje się wprowadzanie innych funkcji niż te, które zostały ustalone w planie,

9. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających (towarzyszących) dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych ustaleniami planu, bez powodowania zmiany charakteru ich zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w ich obrębie;

10. Na każdym terenie dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania terenów, w tym obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w ciepło, zaopatrzenia w gaz, odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych, na zasadach określonych przez administratorów sieci;

- 1) w odniesieniu do wszystkich terenów, z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – ozn. symbolem MN, terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym, w tym gospodarstw rolnych – ozn. symbolem RM dopuszcza się w myśl przepisów odrębnych – lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) w odniesieniu do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – ozn. symbolem MN oraz terenów zabudowy mieszkaniowej o charakterze zagrodowym dopuszcza się w myśl przepisów odrębnych – lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

11. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie zabudowy powinno uwzględniać:
 - a) istniejące walory krajobrazowe,
 - b) architekturę otoczenia,
 - c) zabudowę sąsiednią,
 - d) skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
 - e) w przypadku budowy obiektów o charakterze bliźniaczym należy zachować spójność w zakresie kubatury obiektów, formy, kolorystyki i materiałów wykończeniowych,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;
- 3) zasady sytuowania linii zabudowy obowiązujące na obszarze planu:
 - a) ustala się sytuowanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w przypadku braku na rysunku planu ustaleń dotyczących linii zabudowy należy stosować przepisy odrębne,
 - c) w szczególnych, uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od minimalnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg i ulic,
- 4) na terenach projektowanej zabudowy dopuszcza się wprowadzenie jednej kondygnacji podziemnej w nowo projektowanych obiektach, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

12. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii z rysunku planu miejscowego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenów – wyrażone na rysunku planu symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi poszczególne tereny,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Na obszarze planu dopuszcza się wymianę istniejących obiektów gospodarczych, wiat i garaży na nowe, pod warunkiem, że nowe obiekty będą tworzyły uporządkowaną zabudowę o podobnym zharmonizowanym z otoczeniem wyglądem pod względem kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, zakazuje się wprowadzania obiektów „kontenerowych”, tj. z blachy, onduliny dykty itp.,

§ 6. OGÓLNE ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

1. Przedmiotem ochrony w obszarze planu są:

- 1) obszar objęty strefą ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Kurczów,
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego;
- 3) zespoły i obiekty z wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) zespół kościelny (kościół p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej wraz z terenem zielonym – dawnego cmentarza przykościelnego);
- 5) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych na obszarze i bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych

2. Ochroną konserwatorską w planie objęty jest obszar historycznego układu ruralistycznego wsi Kurczów:

- 1) strefa historycznego zespołu ruralistycznego ochrony konserwatorskiej, obejmująca zabudowę wsi w granicach historycznego siedliska, tj. po zewnętrznym obrysie działek siedliskowych, w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza również do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów i obszarów. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni i zespołów zabudowy,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,
 - e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form za inwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
 - f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),
 - g) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - h) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - i) ustala się dachy symetryczne dwuspadowe o długiej kalenicy i kącie nachylenia 35 –45 stopni; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie ściętych naczółków, lukarn, wybudówek,
 - j) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,

- l) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
- m) należy zachować nasadzenia przydrożne,
- n) obowiązuje zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe, elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- o) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
- p) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- q) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- r) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
- s) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- t) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi,
- u) wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu, rozbiórki), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków.

3. Wojewódzka i gminna ewidencja zabytków:

- 1) ochroną konserwatorską w planie objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Zespół wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany; zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. W granicach obszaru objętego planem występują następujące zespoły i obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zespół kościelny, składający się z:
 - kościół filialny MB Częstochowskiej (p. XIX w., p. XX w.),
 - dzwonnica (p. XX w.),
 - brama z murem (p. XX w.),
 - b) dom mieszkalny – Kurczów 1 (p. XX w.),
 - c) dom mieszkalny – Kurczów 2 (poł. XIX w.),
 - d) budynek gospodarczy – Kurczów 2 (poł. XIX w.),
 - e) dom mieszkalny – Kurczów 3 (p. XX w.),
 - f) dom mieszkalny – Kurczów 11, 11a (k. XIX w., XX w.),
 - g) budynek gospodarczy – Kurczów 11, 11a (k. XIX w., XX w.),
 - h) bramka – Kurczów 11, 11a (p. XX w.),
 - i) dom mieszkalny – Kurczów 13 (k. XIX w., XX w.),
 - j) dom mieszkalny – Kurczów 24 (k. XIX w., XX w.),
 - k) stodoła – Kurczów 24 (p. XX w.),
 - l) dom mieszkalny – Kurczów 25, 25a (k. XIX w., XX w.),
 - m) dom mieszkalny – Kurczów 26 (ok. 1880 r.),
 - n) dom mieszkalny – Kurczów 27 (p. XX w.),
 - o) dom mieszkalny – Kurczów 29 (p. XX w.),
 - p) dom mieszkalny – Kurczów 32 (p. XIX w., XX w.),
- 2) dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w obszarze zespołu ruralistycznego układu wsi, obowiązują m.in. następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglącym, matowa),
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
- i) ponadto wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków, a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

4. Dla historycznego cmentarza wiejskiego (cmentarz katolicki, z kaplicą, otoczony murem – na południowo-zachodnim skraju wsi) wyznacza się strefę ochrony, w której obowiązują poniższe wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, tj. historyczne ogrodzenie, rozplanowanie (czytelny układ kwater), bramy, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
- 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny uzgodniony z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków sposób;
- 3) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

5. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania miejscowego planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) wobec terenów położonych w sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów objętych wojewódzką ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia;
- 2) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę niewysoką (jedno- lub dwukondygnacyjną), ze stromymi dachami dwuspadowymi, mansardowymi lub wielospadowymi z długą kalenicą, krytymi dachówką lub materiałem dachówkowopodobnym przy założeniu jednolitej kolorystyki (wskazane pokrycia ceglaste, brązowe, grafitowe);
- 3) nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg.
- 4) przy planowaniu obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych kompleksów mieszkalnych, usługowych, przemysłowych należy zastrzec konieczność opracowania jednolitej koncepcji przestrzennej (w tym ustalenia położenia budynków względem dróg i obowiązującą linię zabudowy), uwzględniającą gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowe spadki – lub przedział – dla wszystkich budynków powstających na danym terenie);
- 5) w zakresie przewidywania nowej zabudowy i infrastruktury należy ograniczyć kierunki zagospodarowania terenów i związane z tym niewłaściwe „łączenie” odrębnych historycznie układów i zespołów urbanistycznych oraz ruralistycznych. Ponadto należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek. Założeniem winno być docelowe dążenie do utrzymania i odtworzenia zabudowy mieszkaniowej w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy poszczególnych miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni. Nowo projektowaną zabudowę (np. osiedla) i inne elementy zagospodarowania obcego w zachowanym krajobrazie kulturowym należy lokować w wyraźnej separacji od historycznych układów przestrzennych – np. poprzez odsunięcie nowych inwestycji od historycznej tkanki założeń ruralistycznych i zabytkowych zespołów bu-

dowlanych, poprzez ustalenie wyraźnej strefy niezabudowanej z wykluczeniem przypadkowego sytuowania zabudowy.

6. Wyznacza się zaznaczone na rysunku planu stanowiska archeologiczne z odpowiadającą im numeracją (wg kart stanowisk archeologicznych):

1) Stanowiska archeologiczne AZP przedstawione na rysunku planu znajdują się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, ochrona zabytków archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na obszarze poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wprowadza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą tereny o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych) oraz miejscowości o metryce średniowiecznej.

§ 7. 1. Ustala się w obszarze planu objęcie ochroną podstawowych elementów istniejącego systemu przyrodniczego, wskazanych na rysunku planu, a w tym:

1) istniejący system kanałów melioracyjnych;

2) tereny lasów komunalnych oraz zieleni nieurządzonej występującej w postaci lokalnych zakrzaczeń i zadrzewień.

2. W obrębie terenów wskazanych w ust. 1 obowiązują:

1) nakaz utrzymania zasięgu przestrzennego w/w terenów i istniejących form ich użytkowania;

2) zakaz wprowadzania trwałej zabudowy poza terenami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych planu.

3. Plan dopuszcza:

1) rozbudowę systemu przyrodniczego o nowe jego elementy, w tym m.in. o planowane zespoły zieleni urządzonej, wprowadzenie dolesień w obrębie terenów lasów komunalnych oraz zespołów zieleni izolacyjnej;

2) rewitalizację i uzupełnienie istniejących terenów zieleni osiedlowej oraz przestrzeni publicznych z udziałem skwerów, zadrzewień i trawników.

4. W zakresie ochrony wód plan ustala:

1) dla nowo projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej nakaz podłączenia obiektów do zbiorczej kanalizacji, o ile występują odpowiednie warunki techniczne;

2) w przypadku braku zbiorczej kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, ale tylko do czasu wybudowania sieci kanalizacji ściekowej.

5. W szczególności plan ustala:

1) zakaz lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, a w tym:

a) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych,

b) dopuszczenie lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w granicach planu jedynie na podstawie ocen oddziaływania na środowisko, wykazujących brak negatywnego oddziaływania na wody podziemne,

c) dla systemu ogrzewania i gospodarki cieplnej dopuszcza się wprowadzania alternatywnych źródeł energii, które minimalizują ujemny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

§ 8. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających tereny:

a) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,

b) dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,

2) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem IUS.

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

1) lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i zieleni,

2) lokalizację w przestrzeniach publicznych tablic informacyjnych, szyldów i reklam pod warunkiem spełnienia wymagań ustalonych dla poszczególnych terenów.

§ 9. 1. Ustala się następujące, ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości dla terenów o przeznaczeniu podstawowym MW, MN:

a) minimalną wielkość działki: 1000 m²

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 75°–90°.

2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości dla pozostałych terenów:

- a) minimalną wielkość działki: 10,0m²
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 5,0m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 45°–90°
- 3) nie ustala się parametrów nieruchomości wydzielonych do poszerzenia pasów drogowych, dróg, terenów infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie miejsc parkingowych:

- 1) należy zapewnić dojazd do wszystkich urządzeń i budynków zlokalizowanych w obrębie terenu,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej zlokalizowanych na działce usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) dla terenów usług należy zapewnić następującą ilość miejsc parkingowych:
 - a) 1 miejsce na każde 25 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub administracyjno-socjalnych lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde kolejne 25 miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż jedno miejsce w przypadku parkingu o liczbie miejsc nie większej niż 10.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11. 1. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW – plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy gospodarczej,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, w tym związane z usługami agroturystyki,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkalnej i gospodarczej,
 - b) dopuszczenie budowy nowych obiektów mieszkalnych pod warunkiem wcześniejszego usunięcia zabudowy gospodarczej w całości lub w części,
 - c) dopuszczenie adaptacji istniejących budynków gospodarczych do celów mieszkalnych,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży,
 - e) dopuszczenie rozbudowy istniejących obiektów,
 - f) dopuszczenie wymiany pokrycia dachu za wyjątkiem stosowania pokryć papowych,
 - g) dopuszczenie zmiany wyglądu elewacji i jej odnowy za wyjątkiem używania sidingu i innych tworzyw sztucznych,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej:
 - dla terenu 1MW, 2MW, 4MW na 25% powierzchni terenu,
 - dla terenu 3MW na 15% powierzchni terenu,
 - b) dopuszczenie uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez modernizację istniejącego systemu ogrzewania oraz wprowadzanie alternatywnych – proekologicznych,
 - c) nakaz utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - c) na terenach 1MW, 3MW, 4MW znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) nakaz utrzymania istniejącej linii zabudowy elewacji frontowej budynków mieszkalnych z dopuszczeniem wprowadzenia takich elementów jak ganek, zadaszenie nad wejściem,
 - b) w przypadku budowy nowych obiektów gospodarczych nakaz ich lokalizacji zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) dopuszczenie budowy nowych obiektów gospodarczych, w tym garaży o następujących parametrach:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy do 70 m²,
 - ograniczenie wysokości obiektu do 5,0 m,
 - ograniczenie zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem nieużytkowym,
 - nakaz stosowania dachu dwuspadowego symetrycznego o nachyleniu połaci w zakresie 35–45 stopni,
 - d) nakaz zachowania istniejących gabarytów obiektu mieszkalnego,
 - e) ograniczenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy, liczonej łącznie dla wszystkich obiektów:
 - dla terenu 1MW i 4MW do 1400,0 m²,
 - dla terenu 2MW do 1500,0 m²,
 - dla terenu 3MW do 2000,0 m²,
 - f) ograniczenie powierzchni zabudowanej do 75% powierzchni terenu za wyjątkiem terenu 3MW gdzie dopuszcza się 85% powierzchni terenu,
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ograniczenie powierzchni przeznaczanej pod funkcje towarzyszącą – usługi, do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub powierzchni terenu.
- 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się nakazów w tym zakresie;
2. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7MN, 8MN, – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy gospodarczej,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone, infrastruktura techniczna,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 40% powierzchni terenu;
 - b) nakaz utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linie nieprzekraczalne zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy: do 250 m² liczona dla jednej działki,
 - dopuszczalna wysokość: do 9,0 m maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (kondygnacja druga w postaci poddasza użytkowego);
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o długiej kalenicy i nachyleniu połaci w zakresie 35–45 stopni;
 - c) dopuszczenie rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy do 50 m² liczona dla jednej działki,
 - dla budynków gospodarczych i garaży ograniczenie wysokości do 5,0 m,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6,
 - f) ograniczenie powierzchni przeznaczanej pod funkcje towarzyszącą – usługi, do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - 5) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej wynosi 20,0 m,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15,0 m,

- c) minimalna wielkość działki uzyskana wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolno stojącej wynosi 1000,0 m², dla zabudowy bliźniaczej 600,0 m²,
 - d) wydzielenie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniami niezbędnych dojazdów,
- 6) w zakresie ilości miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod funkcje towarzyszącą – usługi, do 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
3. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12MN, 16MN, 19MN – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy gospodarczej,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 40% powierzchni terenu;
 - b) nakaz utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) z uwagi na położenie terenów obręb strefy ochrony zespołu ruralistycznego – obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obręb strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - c) na terenie 16MN znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy elewacji frontowych budynków mieszkalnych z dopuszczeniem rozbudowy o elementy z pdpkt. b. ;
 - b) zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych;
 - c) dopuszczenie rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej o takie elementy jak: ganek, zadaszenie przed wejściowe, schody, balkony, lukarny.
 - d) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy do 50 m² liczona dla jednej działki,
 - dla budynków gospodarczych i garaży ograniczenie wysokości do 5,0 m,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6,
 - f) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod funkcje towarzyszącą – usługi, do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszcza się adaptację budynku gospodarczego do celów usługowych,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) zakaz podziału nieruchomości,
- 6) w zakresie ilości miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
4. Dla terenu istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami: 10MN, 18MN – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy gospodarczej,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 40% powierzchni terenu;
 - b) nakaz utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) z uwagi na położenie terenów w obręb strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,

- b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- linie nieprzekraczalne zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - dopuszczenie rozbiórki istniejących budynków, lub ich modernizację;
 - dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy: do 250 m² liczona dla jednej działki,
 - dopuszczalna wysokość: do 9,0 m maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (kondygnacja druga w postaci poddasza użytkowego);
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych z długą kalenicą o nachyleniu połaci w zakresie 35–45 stopni;
 - dopuszczenie rozbudowy istniejącej zabudowy mieszkalnej,
 - dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy do 50m² liczona dla jednej działki,
 - dla budynków gospodarczych i garaży ograniczenie wysokości do 5,0 m,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych,
 - wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6,
 - ograniczenie powierzchni przeznaczanej pod funkcje towarzyszącą – usługi, do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej wynosi 20,0 m,
 - minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15,0 m,
 - minimalna wielkość działki uzyskana wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolno stojącej wynosi 1000,0 m², dla zabudowy bliźniaczej 600,0 m²,
 - wydziałenie nieruchomości przeznaczanej pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniami niezbędnych dojazdów,
- 6) w zakresie ilości miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
5. Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN, 4.MN, 5MN, 6MN, 9MN 10MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN – plan ustala:
- przeznaczenie terenów:
 - podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy gospodarczej,
 - uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 50% powierzchni terenu;
 - nakaz utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego, poza terenem 5MN obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, poza terenem 5MN obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - linie nieprzekraczalne zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy: do 250 m² dla jednej działki,
 - dopuszczalna wysokość: do 9,0 m maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (kondygnacja druga w postaci poddasza użytkowego);
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych z długą kalenicą o nachyleniu połaci w zakresie 35–45 stopni;
 - nakaz sytuowania kalenicy głównej prostopadle do frontu działki z możliwością jej odchylenia o 10 stopni w obie strony,
 - dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy do 50 m² liczona dla jednej działki,

- dla budynków gospodarczych i garaży ograniczenie wysokości do 5,0 m,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6,
 - f) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod funkcje towarzyszącą – usługi, do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszcza się budowę obiektu o funkcji usług nieuciążliwych takich jak handel, gastronomia, drobne rzemiosło o parametrach odpowiadających parametrom obiektów gospodarczych.
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej wynosi 20,0 m,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15,0 m,
 - c) minimalna wielkość działki uzyskana wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolno stojącej wynosi 1000,0 m², dla zabudowy bliźniaczej 600,0 m²,
 - d) wydzielenie nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniami niezbędnych dojazdów,
- 6) w zakresie ilości miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w §10.
6. Dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 11MN – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy gospodarczej,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 60% powierzchni terenu;
 - b) nakaz utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) z uwagi na położenie terenów 1MN, 11MN w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów 1MN, 2MN, 11MN w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) linie nieprzekraczalne zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy: do 250 m² dla jednej działki,
 - dopuszczalna wysokość: do 9,0 m maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (kondygnacja druga w postaci poddasza użytkowego);
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o długiej kalenicy o nachyleniu połaci w zakresie 35 –45 stopni;
 - c) nakaz sytuowania kalenicy głównej prostopadle do frontu działki z możliwością jej odchylenia o 10 stopni w obie strony,
 - d) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, w tym garaży o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy do 50 m² liczona dla jednej działki,
 - dla budynków gospodarczych i garaży ograniczenie wysokości do 5,0 m,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,6,
 - f) ograniczenie powierzchni przeznaczonej pod funkcje towarzyszącą – usługi, do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - g) dopuszcza się budowę obiektu o funkcji usług nieuciążliwych takich jak handel, gastronomia, drobne rzemiosło o parametrach odpowiadających parametrom obiektów gospodarczych.
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej wynosi 25,0 m,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15,0 m,
 - c) minimalna wielkość działki uzyskana wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolno stojącej wynosi 1200,0 m², dla zabudowy bliźniaczej 800,0 m²,

- d) wydzielenie nieruchomości przeznaczanej pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniami niezbędnych dojazdów,
- 6) w zakresie ilości miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
7. Dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zagrodowym, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zagrodowym,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, w tym usługi agroturystyki, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, urządzenia towarzyszące, zieleń – w tym ogrody, sady przydomowe, urządzenia techniczne związane z prowadzeniem działalności rolniczej.
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 30% powierzchni terenu;
 - b) nakaz utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - c) na terenach 5RM, 6RM, 7RM, 9RM, 10RM, 11RM znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linie nieprzekraczalne zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się zabudowę w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - d) dopuszczenie budowy nowych budynków mieszkalnych o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy: do 250 m²,
 - dopuszczalna wysokość: do 9,0 m maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych (kondygnacja druga w postaci poddasza użytkowego),
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o długiej kalenicy o nachyleniu połąci w zakresie 35 –45 stopni,
 - e) nakaz sytuowania kalenicy głównej prostopadle do frontu działki z możliwością jej odchylenia o 10 stopni w obie strony,
 - f) dopuszczenie budowy obiektów gospodarczych, związanych z produkcją rolną i obsługą gospodarstwa rolnego o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy do 300 m²,
 - dla budynków gospodarczych ograniczenie wysokości do 9,0 m,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich oraz dwuspadowych lub wielospadowych,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,7,
 - h) ograniczenie powierzchni przeznaczanej pod funkcje towarzyszącą do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, lub powierzchni działki,
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy wolno stojącej wynosi 25,0 m,
 - b) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy bliźniaczej wynosi 15,0 m,
 - c) minimalna wielkość działki uzyskana wyniku podziału nieruchomości dla zabudowy wolno stojącej wynosi 1200,0 m²,
 - d) wydzielenie nieruchomości przeznaczanej pod zabudowę musi być poprzedzone wydzieleniami niezbędnych dojazdów,
 - 6) w zakresie ilości miejsc parkingowych obowiązują ustalenia zawarte w § 10.
8. Dla terenów usług kultury sakralnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UKs, 2UKs – plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny usług kultury sakralnej,
 - b) uzupełniające: urządzenia techniczne, zieleń urządzona, dla terenu 2UKs mieszkania towarzyszące,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 30% powierzchni terenu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
 - c) na terenie 1UKs znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w związku z czym obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 niniejszej uchwały,
 - d) dla terenu historycznego cmentarza na terenie 1UKs obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 4 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linie nieprzekraczalne zabudowy – do zachowania,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,3,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) zakaz wydzielania nowych działek,
 9. Dla terenu usług kultury, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UK – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny usług kultury,
 - b) uzupełniające: urządzenia techniczne, zieleń urządzona, mieszkania towarzyszące,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 50% powierzchni terenu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenu w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) linie nieprzekraczalne zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,3,
 - d) ograniczenie powierzchni przeznaczanej pod funkcje towarzyszącą do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, lub powierzchni działki,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) zakaz wydzielania nowych działek, za wyjątkiem działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 10. Dla terenu usług handlu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4UH – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: tereny usług handlu,
 - b) uzupełniające: urządzenia techniczne, zieleń urządzona,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 10% powierzchni terenu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) linie nieprzekraczalne zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego budynku usługowego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz budowy nowych obiektów usługowych,
 - d) dopuszczenie rozbudowy przy zachowaniu następujących parametrów:
 - powierzchnia zabudowy: do 180 m²,
 - dopuszczalna wysokość: do 7,0 m,
 - dopuszczenie wymiany dachu na dwuspadowy lub wielospadowy o długiej kalenicy o nachyleniu połaci w zakresie 35–45 stopni,
 - e) nakaz ujednoczenia nawierzchni chodników i placu przedwejściowego,
 - f) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń do obsługi funkcji podstawowej,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) zakaz wydzielania nowych działek, za wyjątkiem działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

11. Dla terenów obiektów i urządzeń usług sportu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US – plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: teren obiektów i urządzeń usług sportu,
 - b) uzupełniające: urządzenia techniczne, zieleni urządzona, gastronomia, obiekty socjalne,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 80% powierzchni terenu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę obiektów pełniących rolę służebną wobec funkcji podstawowej, w tym obiektu socjalnego, gastronomicznego i gospodarczego o następujących parametrach:
 - powierzchnia zabudowy: do 200 m² liczonej łącznie dla wszystkich obiektów na terenie,
 - dopuszczalna wysokość: do 6,0 m maksymalnie jednokondygnacyjne,
 - nakaz stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych o długiej kalenicy o nachyleniu połaci w zakresie 35 –45 stopni,
 - b) ograniczenie powierzchni przeznaczanej pod funkcje towarzyszącą do 10% powierzchni terenu,
 - c) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń do obsługi funkcji podstawowej, w tym urządzeń infrastruktury np. oświetlenie, elementy małej architektury,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
 - a) zakaz wydzielania nowych działek, za wyjątkiem działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

12. Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1Z, 2Z, 3Z – plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: teren zieleni,
 - b) uzupełniające: urządzenia techniczne, zieleni urządzona,
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej na 95% powierzchni terenu,
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszczenie budowy obiektów i urządzeń, w tym urządzeń infrastruktury np. oświetlenie, elementy małej architektury,

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- zakaz wydzielania nowych działek, za wyjątkiem działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

13. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS – plan ustala:

- przeznaczenie terenów:
 - podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych - stojących,
 - uzupełniające: objekty i urządzenia hydrotechnicznych i melioracyjnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - dopuszczenie wprowadzenia wokół zbiorników zieleni wielogatunkowej;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - zakaz budowy obiektów .

14. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu 1b symbolem 1R, 2R, 3R, 4R – plan ustala:

- przeznaczenie terenów:
 - podstawowe: tereny rolnicze,
 - uzupełniające: zabudowa rolnicza, w tym zabudowa zagrodowa dopuszczona tylko w przypadku spełnienia warunków przepisów odrębnych,
- dla terenów obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - z uwagi na położenie na terenie 3R stanowisk archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 6 niniejszej uchwały,
 - dopuszcza się prowadzenie dróg gospodarczych,
 - dopuszcza się zalesianie terenów pod warunkiem zgody z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego terenu.

§ 12. 1. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD/L, dla których obowiązują przeznaczenie podstawowe – droga lokalna, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone dla ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, objekty inżynierskie, place, zatoki chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleni,

- w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - dopuszcza się szpalery zieleni wysokiej,
 - z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 12,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - dopuszczenie realizacji chodników,
 - dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej tylko za zgodą właściwego zarządcy drogi,
 - dopuszcza się lokalizacje elementów małej architektury,
 - dopuszcza się lokalizacje elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.

2. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD/D dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga dojazdowa, w ramach których znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, objekty inżynierskie, place, zatoki chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleni,

- w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - dopuszcza się szpalery zieleni wysokiej,
 - z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,

- c) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 2) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji chodników,
 - c) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej tylko za zgoda właściwego zarządcy drogi,
 - e) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
 - f) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
3. Ustala się tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD/g, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – droga gospodarcza, w ramach której znajdują się wydzielone pasy terenu przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych w tym: jezdnie, obiekty inżynierskie, place, zatoki chodniki i ścieżki rowerowe oraz zieleń,
- 1) w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) dopuszcza się szpalery zieleni wysokiej,
- 2) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji chodników,
 - c) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej tylko za zgoda właściwego zarządcy drogi,
 - e) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
 - f) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych w sposób nie pogarszający warunków ruchu drogowego.
4. Ustala się tereny dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD/W, dla których obowiązują przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, rozumiana jako droga o parametrach takich jak dla dróg dojazdowych, nie zaliczana do żadnej kategorii dróg publicznych, służąca obsłudze wydzielonego terenu i posiadająca podłączenie do drogi publicznej.
- 1) w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 2) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie realizacji chodników,
 - c) dopuszcza się odstępstwa od parametrów technicznych, jeżeli są one uzasadnione ukształtowaniem terenu, warunkami geologiczno-inżynierskimi, lub aktualnym zagospodarowaniem sąsiadującego terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej tylko za zgoda właściwego zarządcy drogi,
 - e) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury.
5. Dla terenów obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1E – plan ustala:
- 1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz budowy nowych obiektów,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów w zależności od potrzeb technologicznych funkcjonowania tych obiektów,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych i remontowych, polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków,

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - a) nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 10% powierzchni terenu,
 - b) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego użytkownik ma tytuł prawny;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy ochrony zespołu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 niniejszej uchwały,
 - b) z uwagi na położenie terenów w obrębie strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 7 niniejszej uchwały,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się zmianę istniejących gabarytów obiektów jedynie w przypadku potrzeb dla funkcjonowania urządzeń;
 - b) dopuszczenie wymiany dachów i ich pokryć dla obiektów towarzyszących;
 - c) nakaz utrzymania istniejących powierzchni zabudowanych,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie dopuszcza się podziałów nieruchomości,

§ 13. 1. Plan dopuszcza modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) jako inwestycje celu publicznego dla sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, których budowa i eksploatacja należy do zadań własnych gminy;
- 2) jako inwestycje realizowane przez zarządców sieci: energetycznych, gazowych i telekomunikacyjnych na zasadach ekonomicznej opłacalności wymienionych przedsięwzięć.

2. Przebieg istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej określono na rysunku planu jako:

- 1) wiążący dla przebiegów odcinków istniejących;
- 2) orientacyjny pod względem przebiegu i usytuowania w obrębie pasa infrastruktury dla przebiegów odcinków planowanych.

3. Dla sieci wodociągowych:

- 1) istniejących – plan ustala:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
 - c) możliwość zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci powiązanych z miejskim systemem wodociągowym;
- 2) planowanych – plan ustala:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę obszaru objętego ustaleniami planu za pośrednictwem sieci powiązanych z miejskim systemem wodociągowym,
 - b) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego,
 - d) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 3) na terenach nieuzbrojonych w sieci wodociągowe plan ustala:
 - a) nakaz zachowania istniejących studni jako zapasowych ujęć wody w sytuacjach nadzwyczajnych,
 - b) dopuszczenie budowy studni kopanych i wierconych dla potrzeb zaopatrzenia w wodę użytkowników nowej zabudowy, pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci wodociągowych w momencie ich wybudowania.

4. Dla sieci kanalizacji deszczowej: planowanych, plan ustala:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego;
- 3) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;

5. Dla istniejących sieci drenarskich oraz elementów sieci melioracyjnej, położonych w obrębie terenów mieszkaniowych (MN) plan ustala nakaz uzgadniania zamierzeń inwestycyjnych na etapie projektu zagospodarowania działki budowlanej z Wojewódzkim Zakładem Melioracji i Urządzeń Wodnych w zakresie:

- 1) zmiany trasy bądź przekrywania cieków melioracyjnych oraz wznoszenia budowli melioracyjnych;
- 2) prowadzenia inwestycji liniowych w terenie zmeliorowanym;
- 3) odprowadzania ścieków deszczowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, komunikacji drogowej.

6. Dla planowanych sieci kanalizacji sanitarnej, – plan ustala:

- 1) dopuszczenie odprowadzenia ścieków z obszaru objętego ustaleniami planu do systemu kanalizacji sanitarnej, za pośrednictwem kolektorów do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego;
- 4) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
- 5) dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne dla potrzeb tymczasowego odprowadzenia ścieków z terenów nowej zabudowy wolno stojące i bliźniaczej (pod warunkiem obowiązkowego przyłączenia do sieci kanalizacyjnych w momencie ich wybudowania);

7. Dla sieci energetycznych: średniego i niskiego napięcia SN i NN:

- 1) istniejących – plan ustala:
 - a) nakaz zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami Głównego Punktu Zasilania,
 - b) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - c) dopuszczenie prowadzenia napowietrznych linii SN i NN na wspólnych słupach w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
 - d) dopuszczenie stosowania linii kablowych oraz stacji transformatorowych SN/NN w wykonaniu wewnętrznym w uzasadnionych ekonomicznie przypadkach,
 - e) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) planowanych, – plan ustala
 - a) nakaz zapewnienia zasilania stacji transformatorowych za pośrednictwem linii średniego napięcia połączonych z obiektami w/w Głównego Punktu Zasilania,
 - b) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,
 - c) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego,
 - d) nakaz przebudowy urządzeń elektroenergetycznych w sytuacjach powstałych na skutek wystąpienia kolizji zamierzeń inwestycyjnych z istniejącymi urządzeniami w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcą sieci,
 - e) nakaz rezerwacji terenu dla lokalizacji linii, stacji, przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia planowanych obiektów w energii elektryczną oraz oświetlenia terenów wokół tych obiektów,
 - f) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - g) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych oraz linii średniego i niskiego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną w obszarze planu.
 - h) dopuszczenie budowy słupowych stacji transformatorowych, dla których nie jest konieczne wydzielanie osobnych działek,
- 3) koszty ewentualnej przebudowy określonej w „Warunkach przebudowy sieci elektroenergetycznej” pokrywa inwestor, którego przedsięwzięcie koliduje z istniejącą siecią elektroenergetyczną.

8. Dla sieci gazowych:

- 1) rozdzielczych – warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30-07-2001 (Dz. U. z 2001 r. Nr 97), ponadto:
 - a) dla istniejących sieci gazowych plan ustala:
 - b) nakaz budowy nowych szafek gazowych w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
 - c) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych,
 - d) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

9. Dla zaopatrzenia w ciepło plan ustala stosowanie jako preferowanych czynników grzewczych:

- 1) gazu,
- 2) energii elektrycznej,
- 3) oleju opałowego o niskiej zawartości siarki,
- 4) odnawialnych źródeł energii.

10. Dla sieci telekomunikacyjnych:

- 1) istniejących – plan ustala:
 - a) dopuszczenie prowadzenia prac modernizacyjnych w obrębie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych,

- b) dopuszczenie zmian przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci;
- 2) planowanych – plan ustala:
 - a) dopuszczenie budowy nowych sieci w korytarzach infrastruktury w obrębie linii rozgraniczających drogi,
 - b) dopuszczenie budowy nowych sieci na terenach przyległych do pasów drogowych za zgodą władającego.
- 3) przed podjęciem decyzji o realizacji inwestycji na wskazanym obszarze należy każdorazowo wystąpić do Telekomunikacji Polskiej S.A. Pion Techniczny Obsługi Klienta Region Zachodni w zakresie występowania kolizji z urządzeniami należącymi do TP S.A.
 - 11. Plan ustala następujące zasady gromadzenia i usuwania stałych odpadów komunalnych:
 - 1) nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
 - 2) dopuszczenie wydzielania miejsc selektywnego składowania odpadów z uwzględnieniem warunków lokalizacji odpowiednich pojemników na:
 - a) odpady mieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,
 - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) wydzielone odpady niebezpieczne,
 - e) inne, w miarę potrzeb.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. W przypadku zmiany nazw instytucji i organów wyszczególnionych w uchwale, odpowiednie ustalenia planu należy dostosować do zmienionych nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi. Wprowadzenie tych zmian do planu nie wymaga przeprowadzenia procedury kolejnej planu.

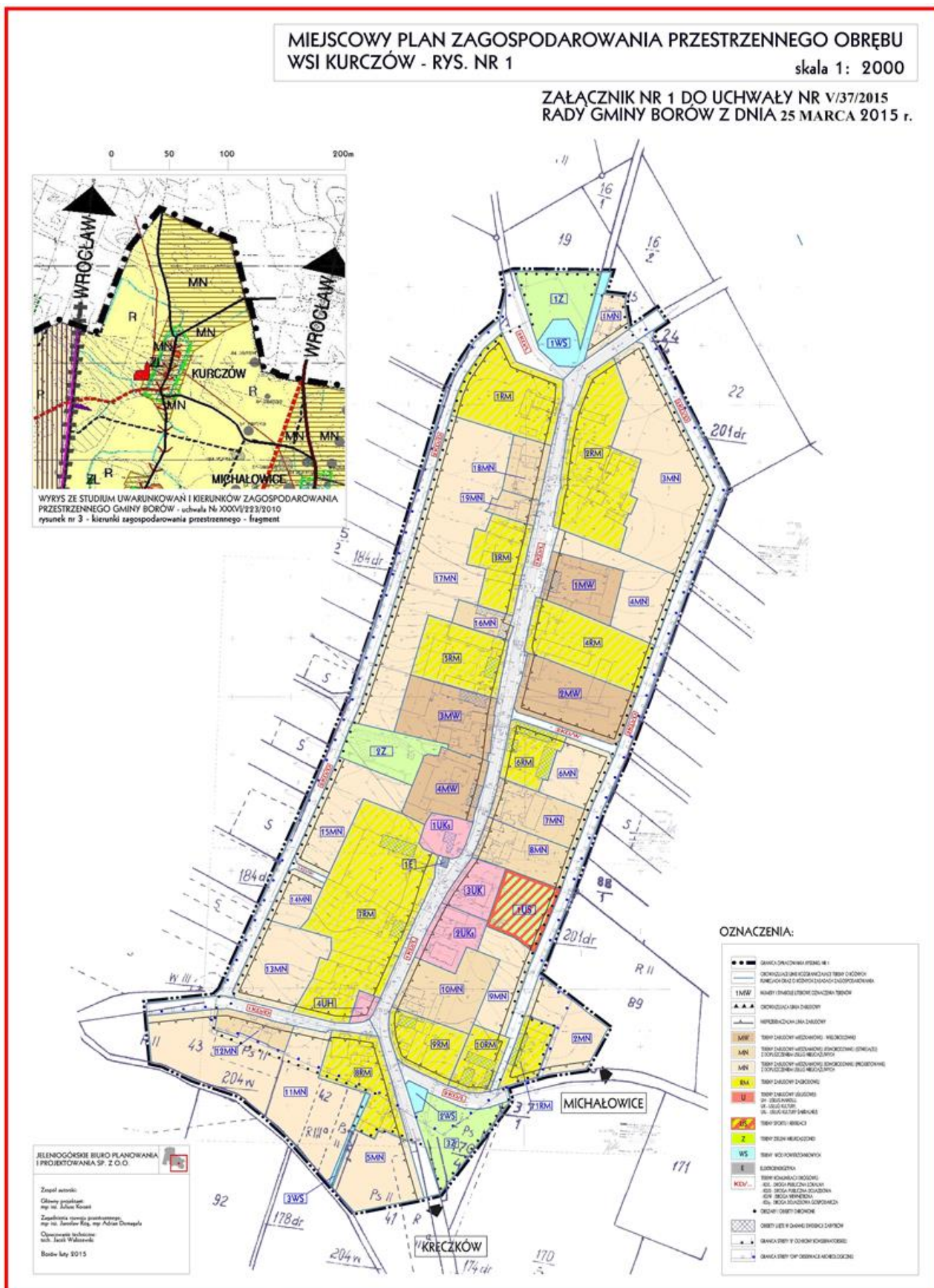
§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.3.2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717) w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów

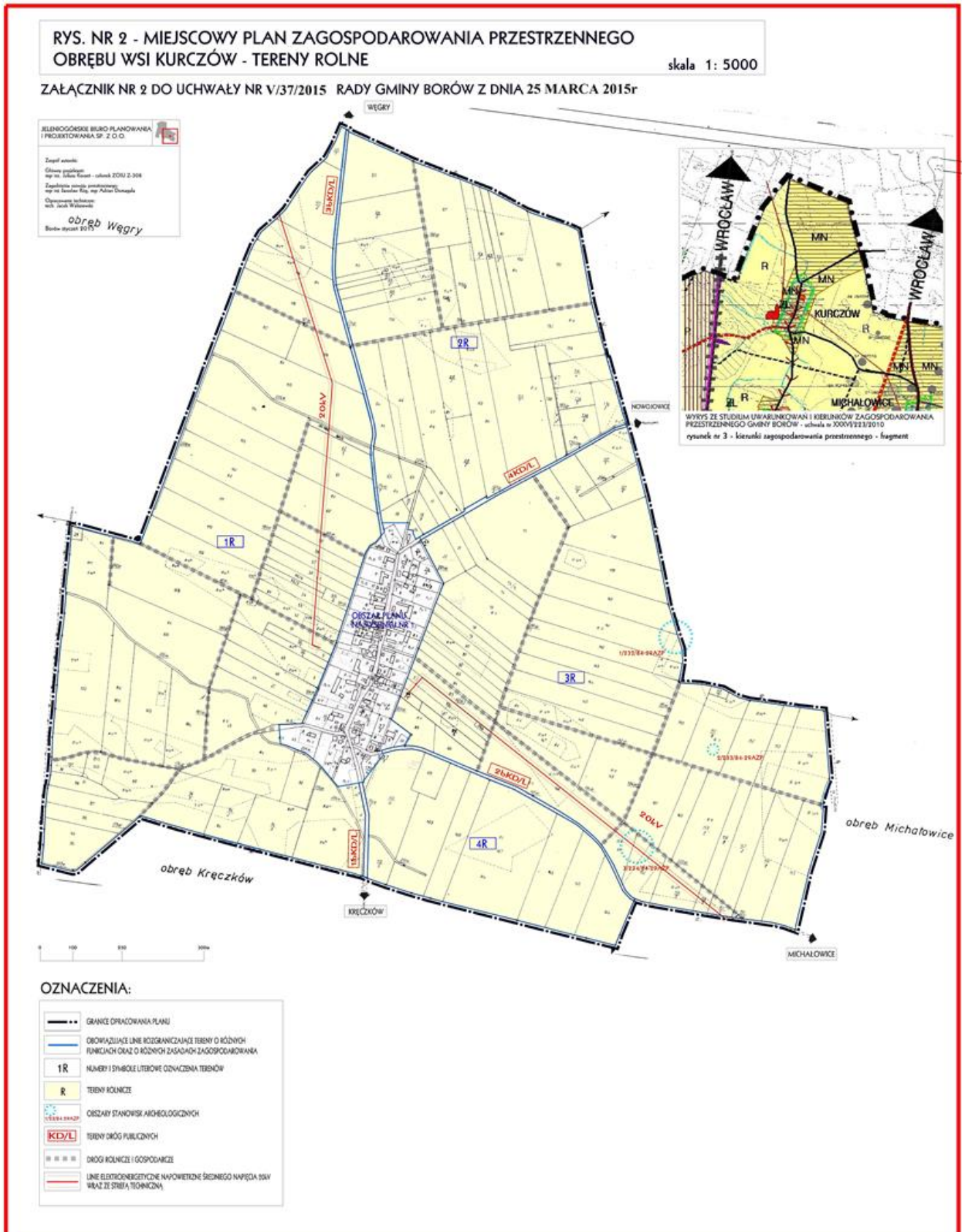
§ 17. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
G. Kosińska

Załącznik nr 1 do uchwały nr V/37/2015
 Rady Gminy Borów z dnia 25 marca
 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr V/37/2015 Rady Gminy Borów z dnia 25 marca 2015 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr V/37/2015
Rady Gminy Borów z dnia 25 marca
2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY BORÓW W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU WSI KURCZÓW

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 – tekst jednolity ze zmianami), ze względu na brak przedmiotowych uwag Rada Gminy Borów nie dokonuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obrębu wsi Kurczów.

Załącznik nr 4 do uchwały nr V/37/2015
Rady Gminy Borów z dnia 25 marca
2015 r.

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

1. Na terenie Gminy Borów – w obrębie wsi Kurczów – realizowany jest sukcesywnie program modernizacji i rozbudowy dróg gminnych ich oświetlenia oraz wodociągowania i kanalizowania terenów publicznych dróg gminnych. Przygotowane są niezbędne programy dokumentacyjne dla prowadzenia dalszych prac w kierunku wprowadzenia w całym obszarze terenów zainwestowanych, podniesienia standardów technicznych dróg gminnych, oraz ich rozbudowy, zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczania ścieków i oświetlenia dróg.

2. W związku z uchwaleniem planu wystąpi potrzeba realizacji nowych dróg gminnych i oświetlenia ulicznego, parkingów, terenów sportu, sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Inwestycje te w ramach uzbrojenia terenów wskazanych na rysunku planu wg ogólnych zasad określonych w uchwale będą podejmowane stosownie do przewidywanego i planowanego aktywizowania poszczególnych obszarów wskazanych do zainwestowania.

3. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w punkcie 2, należących do zadań własnych gminy, a także finansowania kosztów wykupu gruntów przeznaczonych do ich realizacji będą:

- środki własne gminy, w tym zapisane w wieloletniej prognozie finansowej
- fundusze Unii Europejskiej
- kredyty bankowe
- emisje obligacji komunalnych

4. Ustala się wykorzystanie innych źródeł środków finansowych nie wymienionych w pkt. 3, w tym również współfinansowania wyżej wymienionych zadań zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o finansowaniu dróg publicznych oraz ze środków prywatnych.