

**Załącznik nr 6 do uchwały nr XXXVIII/  
/287/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 9 lipca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 12 DO WYŁOŻONEGO DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU BARKOWO**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr XXXVIII/287/10 z dnia 9 lipca 2010 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
RADA MIEJSKA W ŻMIGRODZIE NIE ROZSTRZYGAŁA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG, PONIEWAŻ TAKIE UWAGI NIE WPŁYNY										

**3209**

**UCHWAŁA NR XXXVIII/289/10  
RADY MIEJSKIEJ W ŻMIGRODZIE**

z dnia 9 lipca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Radziąd**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr 134/XVII/04 z 29 kwietnia 2004r. Rada Miejska w Żmigrodzie po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żmigród” uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Żmigrodzie nr XII/73/07 z dnia 27 września 2007 r. zmienionego uchwałą nr XIII/80/07 z dnia 15 listopada 2007 r., oraz uchwałą nr XXV/154/08 Rady Miejskiej w Żmigrodzie z dnia 22 grudnia 2008 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Radziąd.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie,
- 2) Rysunek planu w skali 1:5000 dla terenów niezainwestowanych, będący załącznikiem nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie,

- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,
- 4) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 oraz mapie ewidencyjnej w skali 1: 5000, będące załącznikami graficznymi nr 1–2 do uchwały Rady Miejskiej w Żmigrodzie,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż pod-

- stawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
  - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
  - 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
  - 10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
  - 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
  - 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym.
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.
- § 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) symbole określające funkcje terenów,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
  - 7) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
  - 8) granica strefy ochrony zabytkowych cmentarzy,
  - 9) granica Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy”,
  - 10) granica obszaru Natura 2000 PLB 020001 „Dolina Baryczy”,
  - 11) granica obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”,
  - 12) granice rezerwatu przyrody „Stawy Milickie”,
  - 13) granice użytków ekologicznych,
  - 14) granica terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Radziądz”,
  - 15) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz-Głogów”,
  - 16) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
  - 17) istniejące napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu,
  - 18) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, PN 6,3 MPa.
2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.
- 1) proponowane podziały na działki budowlane.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

**§ 4.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
  - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,

- e) ogrodzenia.
- 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
- Lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
  - wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane,
- 4) Dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13, oraz przy założeniu, że minimalna powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 600 m<sup>2</sup>,
- 5) Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni minimalnej działek maksymalnie o 10%,
- 6) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

#### § 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU oraz zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami RM, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg.
  - Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.
  - Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU oraz zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami RM.
2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:
- Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” (powołanego Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 marca 2007 roku, Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego Nr 88, poz. 1012 oraz z 2008, Nr 303, poz. 3494). Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Na w/w obszarze planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
  - Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLB 020001 „Dolina Baryczy”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
  - Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 PLH 020041 „Ostoja nad Baryczą”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Na w/w obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
  - Część południowa obszaru opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 303 „Pradolina Barycz- Głogów”, posiadającego status najwyższej, wysokiej ochrony ONO i OWO,
  - Część obszaru opracowania położona jest w granicach rezerwatu przyrody „Stawy Miliclike” (utworzonego na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 20 września 1973 roku), dla którego obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o ochronie przyrody,
  - Część obszaru opracowania położona jest na terenie użytków ekologicznych oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie przedsięwzięcia na tych terenach powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Na w/w obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
  - Dla terenu W/1 będącego ujęciem wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej obowiązują wymogi decyzji Urzędu Wojewódzkiego nr OS-I-62100/32/97 z 6 sierpnia 1997 r.

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

1. Określa się **strefę „A”** ochrony konserwatorskiej. Strefa „A” ochrony konserwatorskiej obejmuje historyczne centrum wsi Radziądz wraz z kościołem par. św. Karola Boromeusza z plebanią i cmentarzem z ogrodzeniem.

2. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) określa się prymat zachowania wartości zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zielen),
- 3) określa się działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne,
- 4) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy z wyjątkiem obiektów pomocniczych, małej architektury itp. Obowiązuje dostosowanie do wartościowej zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz materiałów elewacyjnych,
- 5) określa się wymóg konserwacji zachowanych elementów układu przestrzennego,
- 6) określa się wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku nowych inwestycji należy dążyć do realizacji tych, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących form zainwestowania terenu, a także maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszarów położonych w strefie,
- 7) zakazuje się podziałów geodezyjnych w obrębie zespołu podworskiego,
- 8) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół,
- 9) zakazuje się realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- 10) elementy zagospodarowania terenu winny uwzględniać charakter miejsca ich lokalizacji oraz zabytkowe wartości otoczenia,
- 11) zakazuje się umieszczania reklam lub tablic reklamowych oraz banerów,
- 12) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i teletechnicznych, istniejące linie napowietrzne postuluje się sukcesywnie zastępować podziemnymi, skablowanymi,
- 13) zakazuje się realizacji konstrukcji wieżowych i masztów telekomunikacyjnych,
- 14) dopuszcza się realizację nowych funkcji i inwestycji jako uzupełnienie już istniejącej for-

my zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem założeń,

- 15) obiekty dysharmonizujące należy poddać przebudowie lub pozostawić do śmierci technicznej,
- 16) wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnienia w właściwym wojewódzkim konserwatorze zabytków – wszelkie zamierzenia i działania należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić w właściwym wojewódzkim konserwatorze zabytków,
- 17) na wszelkie prace podejmowane przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków należy uzyskać pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Określa się **strefę „B”** ochrony konserwatorskiej. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje historyczne siedlisko wsi oraz dla cmentarza poewangelickiego na zachodnim skraju wsi.

4. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, linie zabudowy, kompozycje wnętrza urbanistycznych, kompozycje zabudowy oraz kompozycje zieleni,
- 2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu i zachowaniem jego zabytkowego charakteru,
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- 5) dla terenów nowej i przebudowywanej zabudowy położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wprowadza się obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu,
- 6) dla terenów dla nowej i przebudowywanej zabudowy położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym matowym, dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy dwu lub jednospadowe,
- 7) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu; przy opracowaniu zasad kształtowa-

- nia przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania,
- 8) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - 9) 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, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - 10) nowe budynki winny być realizowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni,
  - 11) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - 12) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglastym), w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - 13) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej danej wsi,
  - 14) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
  - 15) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - 16) ogrodzenia posesji należy realizować w nawiązaniu do historycznych wzorców lokalnych pod względem formy, materiału i wysokości,
  - 17) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - 18) zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - 19) zakazuje się lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - 20) umieszczanie reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie,
  - 21) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i teletechnicznych, istniejące linie napowietrzne postuluje się sukcesywnie zastępować podziemnymi, skablowanymi,
  - 22) wprowadza się wymóg uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań inwestycyjnych (w tym zmiany zagospodarowania terenu), remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków, a także podziałów nieruchomości,
5. Określa się strefę ścisłej ochrony archeologicznej „W”. Strefa „W” zostaje ustanowiona w celu ochrony stanowisk archeologicznych nr 12/2/72-28 AZP (grodzisko z XII–XIII w.) wpisane do rejestru zabytków nr 35/Arch/64.
6. W strefie „W” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- 1) obiekt grodziska wyłączony jest z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć jego formę,
  - 2) określa się dla strefy priorytet wymagań konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu – dopuszczalne jest prowadzenie prac porządkowych, konserwację fragmentów zabytkowych, celem jego ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
  - 3) prace rewaloryzacyjno- porządkowe należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz prowadzić za pozwoleniem na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań specjalistycznych,
7. Określa się strefę ochrony ekspozycji układu zabytkowego „E” wokół stanowiska archeologicznego nr 12/2-72-28 AZP dla grodziska o nr rejestru zabytków 35/Arch/64. Obszar strefy stanowi zabezpieczenie właściwego eksponowania grodziska z jego szczególnymi wartościami krajobrazowymi.
8. W strefie „E” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- 1) działania konserwatorskie dla w/w terenu polegają na ustaleniu nieprzekraczalnych gabarytów zabudowy zharmonizowanej z zespołem zabytkowym bądź też ograniczeniu lub wykluczeniu zabudowy i elementów dysharmonizujących,
  - 2) wszelkie działania inwestycyjne polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.
9. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
  - 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenia konserwatorskie

należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.

10. Określa się dla obszaru objętego planem **objekty o wartościach zabytkowych ujęte w wo-**

**jewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisane do rejestru zabytków** oznaczone na rysunku planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

1) **Obiekty wpisane do rejestru zabytków:**

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Wiek	Rejestr zabytków
1	Radziądz	kościół parafialny p.w. św. Karola Boromeusza		1727-1735 r.	Rejestr nr 1546 z dnia 25.02.1966 r.
2	Radziądz	stodoła	Radziądz nr 68	k. XVIII w., k. XIX w.	Rejestr nr 426/W z dnia 19.10.1978 r.

2) **Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków określa się następujące wymogi:**

- obiekty wymienione ust. 1a objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych,
- obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- należy dążyć do pełnej rewitalizacji zabytków, rygory te obowiązują bez względu na

położenie danego obiektu w poszczególnych strefach ochrony,

- wszelkie działania podejmowane przy w/w zabytkach wymagają pisemnego zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3) **Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:**

1.	Radziądz	– cmentarz katolicki – plebania		1735 r.
2.	Radziądz	d. zbór, ob. biblioteka	Radziądz nr 69	k. XIX w.
3.	Radziądz	d. cmentarz ewangelicki	na zachodnim skraju wsi	pocz. XIX w.
4.	Radziądz	d. Dom Ludowy, ob. dom mieszkalny i punkt lekarski		pocz. XX w.
5.	Radziądz	– dom mieszkalny – stodoła	Radziądz nr 1	1890 r. 2 poł. XIX w.
6.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 4	k. XIX w.
7.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 5	2 poł. XIX w.
8.	Radziądz	stodoła	Radziądz nr 10	2 poł. XIX w.
9.	Radziądz	stodoła	Radziądz nr 11	2 poł. XIX w.
10.	Radziądz	– leśniczówka – stodoła	Radziądz nr 13	około 1910 r. pocz. XX w.
11.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 27	2 poł. XIX w.
12.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 32	2 poł. XIX w.
13.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 35	pocz. XX w.
14.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 39	k. XIX w.
15.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 48	2 poł. XIX w.
16.	Radziądz	– szkoła podstawowa, d. protestancka – oficyna	Radziądz nr 52	1890 r. pocz. XX w.
17.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 53	pocz. XX w.
18.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 54	k. XIX w., pocz. XX w.
19.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 56	2 poł. XIX w., pocz. XX w.
20.	Radziądz	* zespół stodoł: – stodoła I – stodoła II	Radziądz nr 57	1 poł. XIX w. 1 poł. XIX w., około 1920 r.
21.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 58	poł. XIX w., XX w.
22.	Radziądz	stodoła	Radziądz nr 62	k. XIX w.
23.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 65	2 poł. XIX w., XX w.

24.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 67	2 poł. XIX w.
25.	Radziądz	– dom mieszkalny	Radziądz nr 71	2 poł. XIX w.
		– budynek gospodarczy		około 1910 r.
27.	Radziądz	dom mieszkalny	Radziądz nr 73	k. XIX w.
28.	Radziądz	– dom mieszkalny, d. zajazd	Radziądz nr 85	2 poł. XIX w.
		– stodoła		2 poł. XIX w.
29.	Radziądz	dom mieszkalny, sklep	Radziądz nr 86	około 1910 r.
30.	Radziądz	– dom mieszkalny	Radziądz nr 87	1891 r.
		– budynek gospodarczy		k. XIX w.
		– stodoła		k. XIX w.

4) Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым,
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- przewodzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
- 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.

11. Określa się **strefę ochrony dla historycznych cmentarzy** w granicach ogrodzenia. Obowiązują dla niej następujące wymagania:

- należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego takich jak: ogrodzenie, rozplanowanie kwater, bramy, obiekty sztuki sepulkralnej oraz zieleń,
- poszczególne obiekty należy poddać konserwacji, zachowane nagrobki chronić przed dewastacją, dopuszcza się tworzenie lapidariów lub zachowanie ich w inny, uzgodniony przez konserwatora zabytków sposób,
- wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich i uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

12. Określa się **stanowiska archeologiczne**, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
- zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.
- wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

Nazwa miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska	Rodzaj	Kultura/chronologia	Nr rejestru
	72-28	2/12	grodzisko stożkowe	XII-XIII w.	35/Arch/1964

6) wykaz pozostałych stanowisk archeologicznych:

Nazwa miejscowości	Nr obszaru AZP	Nr stanowiska	Rodzaj	Kultura/ chronologia
Radziądz	72-28	3/13	punkt osadniczy	kultura łużycka
			śląd osadnictwa	pradzieje
Radziądz	71-28	1/2	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	czesne średniowiecze
Radziądz	71-28	2/3	osada otwarta	kultura łużycka, halsztat
Radziądz	71-28	3/4	osada otwarta	wczesne średniowiecze
Radziądz	71-28	4/5	śląd osadnictwa	epoka kamienia
Radziądz	71-28	5/6	śląd osadnictwa	mezolit
			śląd osadnictwa	starożytność
Radziądz	71-28	6/7	śląd osadnictwa	epoka kamienia
			osada otwarta	wczesne średniowiecze
			osada otwarta	średniowiecze, XIII-XIV w.
Radziądz	71-28	7/8	osada otwarta	średniowiecze, XIII-XIV w.
Radziądz	71-28	8/9	osada otwarta	wczesne średniowiecze
Radziądz	71-28	9/10	śląd osadnictwa	epoka kamienia
			osada otwarta	średniowiecze
			osada otwarta	wczesne średniowiecze

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

- 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.
- 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-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym,

#### § 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG/1- KDG/3,
- tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1- KDL/3,
- tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1- KDD/10,
- teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US/1-2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, za zgodą zarządcy drogi, możliwość lokalizacji obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych,
- na terenach usług sportu US/1 i US/2 dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni.

#### § 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach terenu i obszaru górniczego złoża gazu ziemnego „Radziądz”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne. Ponadto określa się dla niego następujące wymogi:

- w granicach obszaru i terenu górniczego „Radziądz” wydobywanie kopaliny odbywa się na podstawie ważnej koncesji na eksploatację,
  - w granicach obszaru i terenu górniczego „Radziądz” mają zastosowanie przepisy odrębne,
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

#### § 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.



**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:**

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG/1- KDG/3,
- 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL/1- KDL/3,
- 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD/1- KDD/10.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usług sportu, zdrowia lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnie, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
  - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
  - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci

w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

- c) określa się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów przewidzianych do skanalizowania,
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** – sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
  - a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
  - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
  - c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
  - d) dla gazociągu wysokiego ciśnienia 200DN 6,3MPa wraz z granicą terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w jego użytkowaniu, określoną na rysunku planu, o szerokości 40 m (po 20 od osi gazociągu), licząc od ścianki gazociągu, wprowadza się następujące wymogi:
    - w granicach terenu określonego na rysunku planu, zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
    - ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizację obiektów położonych stycznie do strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę,
    - zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy,
    - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
    - dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu ich przebiegu i na warun-

- kach określonych przez zarządcę sieci gazowej,
- określa się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu podczas eksploatacji),
  - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
  - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem E lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci, dopuszcza się lokalizację trafostacji na terenach własnych inwestorów,
  - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcińków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
  - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
  - f) określa się przebieg trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
  - g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
  - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów;
- a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,

- innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,
- a) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej możliwa jest jedynie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R w odległości minimalnej 200 m od zabudowy z wyłączeniem obszarów położonych w granicach rezerwatu przyrody.

#### § 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów:

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

#### § 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 24 m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 24 m,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem ML = 24 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1200 m<sup>2</sup>
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 1500 m<sup>2</sup>
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem ML = 1000 m<sup>2</sup>

3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie powierzchni minimalnej działek maksymalnie do 10% oraz inne podziały służące regulacji granic działek i poszerzenie sąsiednich nieruchomości.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1- MN/38 – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
    - b) zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,

- c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
- e) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
  - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” jedynie dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
  - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” jedynie dwuspadowe) o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, dopuszczalne także jednospadowe,
  - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
  - 7) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
    - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
    - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
    - e) 3m od granicy cieków wodnych,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, dla istniejących podziałów dopuszcza się 40%,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
  - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
    - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
    - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
    - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.
    4. Dla terenów MN/19, MN/36 i MN/38 położonych w granicach rezerwatu przyrody obowiązują właściwe przepisy odrębne, w szczególności przepisy określone w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).
- § 15. MNU/1- MNU/6– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
    - c) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
  - 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
  - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
  - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” jedynie dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci da-

- chowych określa się od 35- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe, (w strefie „B” jedynie dwuspadowe) o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, dopuszczalne także jednospadowe,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
- 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
  - 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
  - 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
  - 3 m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
- zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
- minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
  - minimalna powierzchnią działki nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>, przy czym wyznaczona część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,
- 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust.3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.
- § 16. RM/1- RM/23 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej,**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
  - dopuszcza się lokalizację:
    - nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
    - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
    - dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,
  - W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
    - wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
    - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
    - dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” jedynie dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
    - dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe, (w strefie „B” jedynie dwuspadowe) o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa), w kolorze ceglastym, matowym.
    - dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
    - nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
      - 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
      - 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
      - 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
      - 3 m od granicy cieków wodnych,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, (dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 10%)

- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki, (dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%)
  - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
    - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
    - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
    - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust.3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.
- § 17. MW/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
      - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu,
      - d) usług komercyjnych,
  2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
    - 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 3) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
    - 4) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
    - 5) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” jedynie dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określą się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
  - 6) formę przestrzenną projektowanych w obrębie terenu wyznaczonego w ramach linii rozgraniczających budynków, należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej we wsi zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia budynku,
  - 7) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
    - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
    - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
    - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
- § 18. ML/1- ML/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy rekreacyjnej letniskowej.**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny zabudowy rekreacyjnej, letniskowej,
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) obiektów turystycznych,
      - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
      - d) usług komercyjnych,
  2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
    - 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 3) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
    - 4) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,

- 5) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” jedynie dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
  - 6) formę przestrzenną projektowanych w obrębie terenu wyznaczonego w ramach linii rozgraniczających budynków, należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej we wsi zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy oraz poziomu posadowienia budynku,
  - 7) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
    - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
  - 11) realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
    - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 12) dla terenu ML/1 określa się wymóg przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie jego wpływu na obszar Natura 2000,
- § 19. RRU/1-RRU/4 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich,**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich,
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) istniejących budynków mieszkalnych,
      - b) budynków służących obsłudze administracyjnej,
      - c) obiektów towarzyszących,
      - d) dróg i ulic (publicznych lub wewnętrznych),
      - e) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      - f) urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych,
  2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
    - 2) wysokość budynku gospodarczego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
    - 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, w kolorze czerwieni lub brązu,
    - 4) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
      - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
      - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
      - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
    - 5) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
      - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- § 20. U/1–U/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
      - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
  2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
    - 3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
    - 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, (w strefie „B” jedynie dachówka ceramiczna lub cementowa) w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
    - 5) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
      - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
      - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 9) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:

- a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) podział terenu na projektowane działki:
  - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 21. UZ/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług zdrowia,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny usług zdrowia,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług publicznych i komercyjnych,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
  - d) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu,
  - e) funkcji mieszkalnej w formie wyodrębnionych lokali mieszkalnych,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 4) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
- 5) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,

- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,

**§ 22. UO/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług oświaty,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny usług oświaty,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
  - c) innych usług publicznych,
  - d) w przypadku likwidacji szkoły dopuszcza się zmianę funkcji na mieszkalno-usługową,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zachowania warunków jak dla obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków,
- 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
- 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,

**§ 23. UK/1- UK/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług kultury, w tym sakralnej,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny usług kultury, w tym sakralnej, kościół wraz otoczeniem,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych.

**§ 24. US/1- US/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych,
- 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, w kolorze ceglastym lub brązowym,
- 4) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

**§ 25. UT/1-2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi turystyki,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) stawów i oczek wodnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
  - a) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,

- 4) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

**§ 26. ZN/1- ZN/25 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej, łąki i pastwiska,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni nieurządzona, łąki i pastwiska,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) ciągów pieszych i rowerowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) dla terenów położonych w granicach Parku Krajobrazowego „Dolina Baryczy” określa się wymóg pozostawienia dotychczasowego użytkowania łąk i pastwisk bez możliwości ich zmiany na grunty orne.

**§ 27. ZL/1- ZL/29 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki,
- 2) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów, zgodnie z planem urządzania lasu.

**§ 28. ZLU/1- ZLU/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń gospodarki leśnej,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia gospodarki leśnej, w tym leśniczówki i inne obiekty towarzyszące,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) obiektów gospodarczych towarzyszących,
- c) zieleni urządzonej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki.

**§ 29. ZC/1 i ZC/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny cmentarzy,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - b) ciągów pieszych,
    - c) zieleni urządzonej,
    - d) organizowanie miejsc postojowych i parkingów.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
  - 2) określa się minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki (nie dotyczy terenu ZC/2), określonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące wymogi:
    - a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe,
    - b) zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych,
  - 3) dla terenu ZC/2 przeznaczenie podstawowe stanowi historyczny zabytkowy cmentarz zlokalizowany na działce nr 509/2, który uznaje się za zamknięty i wprowadza się zakaz nowych pochówków,
  - 4) teren, o którym mowa w ust.2, pkt 3 znajduje się w strefie ochrony, dla której obowiązują ustalenia określone w § 6, ust. 9.

**§ 30. R/1 - R/24** – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
  - b) ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) dróg transportu rolnego,
  - d) stacji bazowej telefonii komórkowej w odległości nie mniejszej niż 200 m od zabudowy mieszkaniowej, z wyłączeniem obszarów położonych w granicach rezerwatu przyrody,
  - e) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

**§ 31. KS/1 i KS/2** – przeznaczenie podstawowe – **tereny parkingów**,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny parkingów i zorganizowanych miejsc postojowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ciągów pieszych i rowerowych,

- d) zieleni urządzonej,
- e) obiektów małej architektury.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek wykonania zorganizowanych parkingów wraz z towarzyszącymi nasadzeniami zieleni urządzonej,
- 2) powierzchnie terenu parkingów należy wykonać w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.

**§ 32. WS/1- WS/40** – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych, płynących i cieków wodnych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące i ciekł.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem niezaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
- 3) wprowadza się zakaz gradzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji,
- 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem.

**§ 33. E/1-** przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – stacje transformatorowe na wydzielonych działkach,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
- 2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.
- 4) dla ogrodzenia stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§ 34. G/1** – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz**,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia zaopatrzenia w gaz, w tym stacje redukcyjno-pomiarowe,

2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

**§ 35.** Teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG/1 - KDG/3**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga wojewódzka nr 439 klasy G,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 25 m w przekroju drogowym, 20 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
- 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 36.** Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL/1- KDL/3**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
- 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

3. Nowe włączenia do drogi nr 1930D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 37.** Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/10**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy),
- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§ 38.** Teren ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1 - KDPJ/17**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo-jezdne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy),
- 2) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

**§ 39.** Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/7**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8–10 m w (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy),
- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§ 40. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.**

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości

objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MNU, MW, RM, ML, U = 25%.
2. US, UO, UZ, UT, UK, RRU, ZLU = 10%.
3. Pozostałe tereny = 10%.

#### **Rozdział 4**

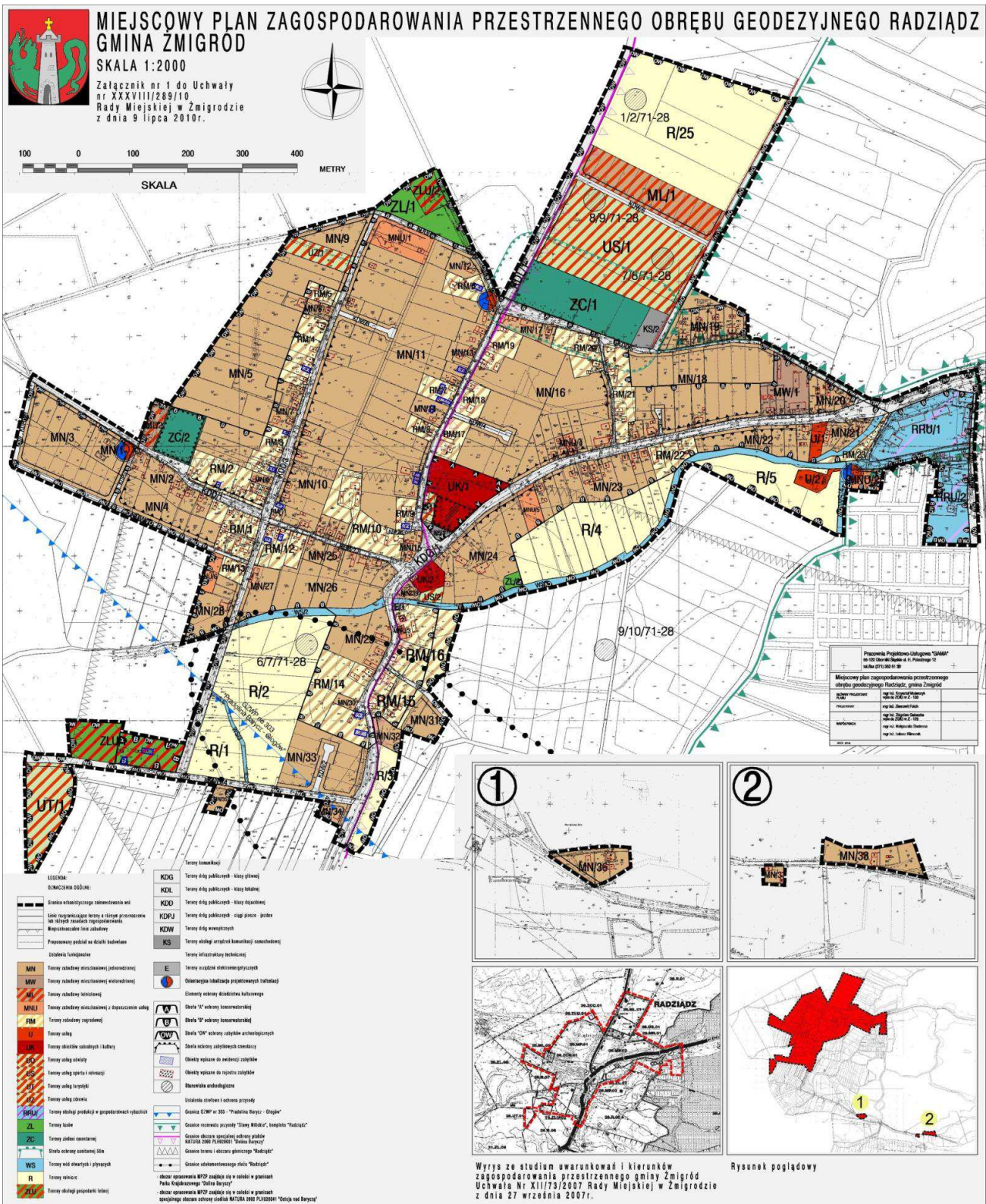
##### **Przepisy końcowe**

**§ 41.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Żmigród.

**§ 42.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Jan Czyżowicz*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXVIII/  
/289/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 9 lipca 2010 r.





**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/  
/289/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 9 lipca 2010 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE OBRĘBU RADZIĄDZ,  
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80, poz. 717 ze zm.)

1. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu zawierającą:

Z ww. prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

<b>Prognozowane skutki finansowe</b>		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	749 027
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	109 123
	Opłata adiacencka	231 315
	Wzrost podatku od nieruchomości – gruntowych	222 074
	Wzrost podatku od nieruchomości – budynki	218 322
	Sprzedaż gruntów gminnych	605 388
	Suma dochodów	2 135 249
Szacunkowe koszty	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0
	Wykup gruntów na cele publiczne	0
	Spadek podatku od nieruchomości	0
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej i infrastruktury technicznej	212 356
	Suma kosztów	212 356
Suma kosztów i dochodów		<b>1 922 893</b>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Radziądz zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje rozwój nowych terenów mieszkaniowych i usługowych.

Prognozowane dochody gminy z uchwalenia planu w okresie 10 lat wynoszą 2 135 248,96 zł i w pełni pokrywają koszty w wysokości – 212 356,07 zł. Większość dochodów wynika ze skutków pośrednich planu – czyli zrealizowania konkretnych inwestycji – a nie z tylko ze zmiany ustaleń w planie. Aby umożliwić więc uzyskanie faktycznych dochodów z niniejszego planu należy prowadzić intensywne działania marketingowe obszarów inwestycyjnych ustalonych w planie.

Stwierdzone koszty wynikają natomiast głównie z nakładów poniesionych na rozbudowę układu infrastruktury technicznej. Koszty te jednak nie przewyższają prognozowanych dochodów. Dodatkowo gmina może starać się o środki zewnętrzne na realizację zaprojektowanej infrastruktury, gdyż prognozowane dochody umożliwią wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe.

Bardzo duże efekty finansowe skutków uchwalenia planu przynosi wzrost podatku od nieruchomości oraz opłata planistyczna. Możliwość uzyskania tych dochodów zależna jest jednak od realizacji inwestycji.

Analiza finansowa planu wykazuje, że ustalenia projektu zmiany planu są ekonomicznie uzasadnione i w perspektywie dłuższej niż okres prognozy możliwe jest uzyskanie faktycznych dochodów. W tym celu niezbędne jednak są inwestycje w infrastrukturę techniczną i promocje terenów gminy. Realizacja infrastruktury technicznej może wymagać w dofinansowania ze środków budżetowych lub zewnętrznych. Nakłady te są jednak konieczne potrzebne aby umożliwić prawidłowy rozwój terenów, który w późniejszych latach będzie generował same dochody.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVIII/  
/289/10 Rady Miejskiej w Żmigrodzie  
z dnia 9 lipca 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 12 DO WYŁOŻONEGO DO  
PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU RADZIĄDZ**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr XXXVIII/289/10 z dnia 9 lipca 2010 r.	Uwagi
	2	3	4	5	6	7	9	11
1	14.04.10	Piotr Kuriata Radziądz 74/7 55-140 Żmigród	Zmiana zapisu dla terenu MN/19	dz. nr 615/3	MN	uwzględniono	uwzględniono	Dopuszcza się podziały zgodne z zapisami planu określonymi także w SuikZP
2	21.04.10	Renata Białek-Kapała Radziądz 50a 55-140 Żmigród	Przeznaczenie pod MN dz. nr 186/2, naniesienie istniejących stawów na dz. nr 321/1 i 321/2	dz. nr 321/1, 321/1, 186/2	R, U	uwzględniono	uwzględniono	Uwaga uwzględniona skorygowano

3	22.04.10	Franciszek Hen Ul. Poprzeczna 3/1 55-140 Żmigród	Zmiana zapisu dla terenu MN/29 i włączenie go w granice terenu R/2 w celu lokalizacji masztu telefonii komórkowej	dz. nr 175/2	MN	odrzucono	odrzucono	Odrzucono z uwagi na uzyskane wcześniej uzgodnienia z WKZ kolidujące z wnioskowaną korektą. Ponadto gmina chce chronić sąsiedztwo z terenami mieszkalniowy mi poprzez nieodpuszczan ie do lokalizacji masztów bliżej niż w odległości 200m.
---	----------	---	--	--------------	----	-----------	-----------	--



4	22.04.10	PBE Elbud S.A. Ul. Zakładowa 10 62-064 Plewiska k/Poznania	Zmiana zapisu dla terenu MN/29 i włączenie go w granice terenu R/2 w celu lokalizacji masztu telefonii komórkowej	dz. nr 175/2	MN	odrzucono	odrzucono	odrzucono	Odrzucono z uwagi na uzyskane wcześniej uzgodnienia z WKZ kolidujące z wnioskowaną korektą. Ponadto gmina chce chronić sąsiedztwo z terenami mieszkaniowymi mi poprzez niedopuszczanie do lokalizacji masztów bliżej niż w odległości 200m.
---	----------	---	---	--------------	----	-----------	-----------	-----------	---