

**UCHWAŁA NR III/17/10
RADY GMINY DZIERŻONIÓW**

z dnia 21 grudnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowizna.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), art. 4 ust. 2, ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz w nawiązaniu do Uchwały XXI/192/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 27 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowizna, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Rada Gminy Dzierżoniów uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWIZNA obejmującego obszar wsi Nowizna w granicach administracyjnych, zwany dalej planem, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zostają wyrażone w postaci:

- 1) rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, z podziałem na następujące części:
 - a) załącznik nr 1A w skali 1:5000, obejmujący tereny, na których wprowadza się zakaz zabudowy (część A),
 - b) załącznik nr 1B w skali 1:2000, obejmujący tereny zainwestowane oraz wskazane do zainwestowania położone w centralnej części wsi (część B),
- 2) przepisów ogólnych określonych w niniejszym rozdziale,
- 3) ustaleń ogólnych dla obszaru objętego planem określonych w rozdziale II niniejszej uchwały, obowiązujących na obszarze objętym planem o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale III nie stanowią inaczej,
- 4) ustaleń szczegółowych dla terenów określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały,
- 6) ustaleń w zakresie lokalizacji celów publicznych oraz zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej określonych w rozdziale V niniejszej uchwały,
- 7) przepisów końcowych określonych w rozdziale VI niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, obowiązujący w zakresie:
 - a) granicy obszaru objętego planem,
 - b) funkcji terenów,
 - c) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - d) następujących granic:
 - strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
 - strefy „A” ścisłej ochrony archeologicznej,
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

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

Słowniczek

§ 2. Ileć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1. RYSUNKU PLANU - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2000 oraz rysunek w skali 1:5000 (rozpatrywane łącznie) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2. USTAWIE - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

3. TERENIE - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

4. FUNKCJI WIODĄCEJ - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, określone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad:

- 1) realizacja, potrzeby i wymagania określone dla funkcji wiodącej muszą być spełnione priorytetowo przed wymaganiami innych form zagospodarowania,
- 2) na danym terenie takie formy zagospodarowania należy zrealizować w ilości przynajmniej 70% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanych obiektów lub 70% powierzchni działki,
- 3) w przypadku inwestycji prowadzonych w istniejących obiektach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej funkcji pod warunkiem zachowania następujących zasad:
 - a) dopuszcza się tylko przebudowę, odbudowę, remont istniejących obiektów,
 - b) rozbudowę dopuszcza się wyłącznie o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrołapy, przejścia itp. lub części obiektu mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji - jednak nie więcej niż o 10% powierzchni wskazanej pod dany rodzaj zainwestowania;

5. FUNKCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ - należy przez to rozumieć formy zagospodarowania, dopuszczone dla danego terenu, realizowane wg następujących zasad (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej):

- 1) w formie funkcji wbudowanej na maksymalnie 30% sumy powierzchni wewnętrznej projektowanego obiektu,
- 2) w formie zainwestowania niekubaturowego na maksymalnie 30% powierzchni działki,
- 3) w formie osobnego budynku o powierzchni wewnętrznej stanowiącej nie więcej niż 30% sumy powierzchni wszystkich budynków lokalizowanych na działce,
- 4) powyższe parametry należy liczyć łącznie dla wszystkich funkcji uzupełniających;

6. FUNKCJI WBUDOWANEJ – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą, dla której wyklucza się realizację w formie osobnego budynku;

7. MIESZKALNICTWIE POWIĄZANYM Z PROWADZONĄ DZIAŁALNOŚCIĄ - należy przez to rozumieć mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego albo stróża lub nadzoru technicznego (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), zlokalizowane w tym samym budynku lub budynku odrębnym, przy czym łączna powierzchnia mieszkalna nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);

8. USŁUGACH AGROTURYSTYCZNYCH - należy przez to rozumieć formę turystyki związaną z wypoczynkiem na wsi obejmującą różnego rodzaju usługi, w tym np.: zakwaterowanie, wyżywienie, rekreację i wypoczynek powiązany z pobytem na wsi, prowadzoną w gospodarstwach rolnych, w skład których wchodzi między innymi budynki mieszkalne, inwentarskie i gospodarcze;

9. NIEUCIĄŻLIWYCH USŁUGACH LUB PRODUKCJI– należy przez to rozumieć usługi lub produkcję nie zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

10. USŁUGACH PODSTAWOWYCH – należy przez to rozumieć usługi zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz oświaty i wychowania a także usługi administracji;

11. USŁUGACH KOMERCYJNYCH – należy przez to rozumieć aktywność gospodarczą o charakterze usługowym, z wykluczeniem usług podstawowych oraz usług sportu i rekreacji;

12. KOMUNIKACJI WEWNĘTRZNEJ - należy przez to rozumieć drogi niepubliczne dojazdy do poszczególnych działek oraz obiektów - o szerokości minimalnie 4,5 m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §8 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej) - budowa i utrzymanie ww. terenu należy do zarządcy lub właścicieli nieruchomości,

13. NIEPRZEKRACZALNEJ LINII ZABUDOWY - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której elewacja budynku lub budowli nie przekroczy od strony określonej w planie (po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego obiektu). Powyższa zasada nie dotyczy części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią lub części wystających przed elewację tj.: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że powyższe elementy nie będą zlokalizowane niżej niż 3,5m i jednocześnie ww. elementy nie przekroczą określonej na rysunku planu linii zabudowy o więcej niż 2m w kierunku drogi. W przypadku schodów do budynku, pochylni itp. dopuszcza się odstępstwo od określonej na rysunku planu linii zabudowy o maksymalnie 1,2m w kierunku drogi. Powyższe zapisy nie dotyczą istniejących budynków, dla których dopuszcza się zachowanie dotychczasowej linii zabudowy pod warunkiem, że wskutek rozbudowy szerokość elewacji wzdłuż linii zabudowy powiększy się o nie więcej niż 30% dotychczasowej szerokości (o ile przepisy szczególnie nie stanowią inaczej). W przypadku przekroczenia 30% należy zachować linię zabudowy określoną w planie;

14. DOMINANCIE - należy przez to rozumieć część obiektu, która ze względu na rozmiary, kształt oraz reprezentacyjną formę dominuje nad pozostałą częścią budynku, dopuszcza się realizację dominanty na maksymalnie 15% powierzchni dachu (liczonej w rzucie) oraz odstępstwo dla tego elementu od parametru dotyczącego wysokości obiektów o maksymalnie 5m (o ile ustalenia szczegółowe zawarte w §7 niniejszej uchwały nie stanowią inaczej);

15. URZĄDZENIACH I OBIEKTACH POMOCNICZYCH - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, wyposażenia technicznego, elementów komunikacji tj.: dojścia, parkingi, garaże itp. oraz inne urządzenia i obiekty zapewniające możliwość prawidłowego funkcjonowania obiektów zgodnie z funkcją wiodącą lub uzupełniającą terenu;

16. FRONCIE DZIAŁKI - należy przez to rozumieć tą część działki, która leży bezpośrednio przy granicy z terenem komunikacji, z którego działka jest obsługiwana. Szerokość frontu działki należy liczyć jako odległość dwóch skrajnych punktów wspólnych dla działki oraz obsługującego terenu komunikacji. Dla działek wydzielanych na zapleczu działek istniejących, dojazd należy wydzielić jako teren komunikacji wewnętrznej, a szerokość frontu należy liczyć jako szerokość całej działki (nie tylko części wspólnej z terenem komunikacji) - w miejscu lokalizacji głównego wjazdu na działkę;

17. POWIERZCHNI ZABUDOWY - należy przez to rozumieć powierzchnię jaką zajmuje budynek wraz z konstrukcją ociepleniem oraz innymi elementami budynku, na styku z powierzchnią terenu. Dla istniejącej zabudowy, przekraczającej określony w §7 niniejszej uchwały poziom parametru, dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady jednak tylko dla rozbudowy o części służące komunikacji tj.: wejścia, klatki schodowe, wiatrolapy, przejścia, łączniki itp. lub części obiektu, mające na celu spełnienie wymogów aktualnych przepisów prawa, właściwych dla danego rodzaju inwestycji jednak nie więcej niż o 15% dotychczasowej powierzchni zabudowy.

18. WYSOKOŚCI BUDYNKU - należy przez to rozumieć odległość od najwyższej kalenicy dachu (bez anten, kominów itp.) do naturalnej powierzchni gruntu w najniższej położonej części budynku.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 3. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady:

1. W zakresie estetyki zabudowy:

- 1) nowa zabudowa powinna harmonizować z otaczającym krajobrazem,
- 2) projektowane budynki wpisane w lokalną tradycję architektoniczno-budowlaną.

2. W zakresie parametrów dachów:

- 1) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 36-45° lub dach mansardowy o tradycyjnych dla regionu kątach nachylenia połaci,
- 2) dach kryty dachówką ceramiczną lub betonową ewentualnie innym materiałem imitującym dachówkę - w kolorze czerwonym, czarnym, brązowym lub zielonym,
- 3) dopuszcza się odstępstwo od ww. zasad na maksymalnie 20% powierzchni dachu oraz dla takich elementów jak: baszty, wieże, dominanty, tarasy itp.,
- 4) powyższe zasady nie dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których należy stosować wytyczne określone w stosownych przepisach
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów.

3. W przypadku braku oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy, przy lokalizacji nowych budynków lub rozbudowie istniejących należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 1) 8m od linii rozgraniczających tereny komunikacji publicznej, jednak nie mniej niż odległości określone w odpowiednich przepisach prawa dotyczących dróg publicznych,
- 2) 4m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji wewnętrznej,
- 3) 5m od osi linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
- 4) dla działek wydzielonych i przeznaczonych do budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV, dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w odległości min. 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. W zakresie miejsc postojowych - należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych zlokalizowanych na posesji własnej inwestora lub w liniach rozgraniczających dróg (za zgodą Zarządcy drogi).

5. W zakresie wprowadzania zieleni - dopuszcza się wprowadzanie zieleni na całym terenie objętym planem w szczególności na obszarach o niskiej przydatności rolniczej tj. na glebach słabych V i VI klasy - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nowe linie podziałów będą harmonijnie nawiązywać do istniejących podziałów lub linii rozgraniczających tereny komunikacji tj. będą do nich prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych (ewentualnie równoległe lub zbliżone do równoległych),
- 2) powyższa zasada nie dotyczy działek:
 - a) wydzielanych pod komunikację wewnętrzną drogową, dla których należy zachować minimalną szerokość 4,5m,
 - b) wydzielanych pod komunikację wewnętrzną pieszą, dla których należy zachować minimalną szerokość 3m,
 - c) wydzielanych pod ewentualne urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- 3) dla obiektów i terenów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków podział nieruchomości podlega ograniczeniom określonym we właściwej ewidencji.

7. W zakresie wielkości istniejących działek - dopuszcza się zainwestowanie działki mniejszej niż określono w § 7 w zasadach dotyczących podziału nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów prawa, dotyczących w szczególności warunków usytuowania budynków od granicy działki.

8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie przewiduje się tymczasowych form zagospodarowania.

9. W zakresie komunikacji:

- 1) dopuszcza się przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg - za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę cieku,
- 2) dopuszcza się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg sieci uzbrojenia technicznego (na zasadach i za zgodą właściwego Zarządcy drogi),

- 3) dopuszcza się na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa przekształcenie komunikacji wewnętrznej w komunikację publiczną,
- 4) wyklucza się obsługę terenów sąsiednich bezpośrednio z drogi KDG - poza istniejącymi zjazdami lub nowymi zjazdami określonymi przez zarządcę drogi.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody - zasady ochrony

§ 4. W odniesieniu do pomników przyrody obowiązują następujące zasady:

1. dla nieruchomości, w granicach których położone są pomniki przyrody obowiązują następujące zasady:

- 1) zabrania się niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu podlegającego ochronie,
- 2) zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- 3) zabrania się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- 4) Powyższe zakazy nie dotyczą prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody po uzgodnieniu z organem ustanawiającym daną formę ochrony przyrody oraz zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa a także likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;

2. na obszarze objętym planem stwierdzono występowanie pomnika przyrody - topoli białej, o obwodzie - 420cm, lokalizowany na działce nr 234/1, dec. nr 7140/376/82.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów z zakresu ochrony środowiska - zasady ochrony

§ 5. 1. W obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią:

- 1) obowiązują nakazy i zakazy określone w odpowiednich aktach prawa w szczególności dotyczące ochrony przed powodzią,
- 2) na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę inwestycji określonych w ww. aktach prawa jako czynności zabronione, należy uzyskać decyzję dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej zwalniającą od zakazów i nakazów wynikających z położenia w granicach bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- 3) dla ewentualnych nowych obiektów lokalizowanych na tym obszarze zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej lub częściowo zagłębionej.

2. W obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem:

- 1) zagospodarowanie terenu musi uwzględniać istniejące zagrożenie powodziowe,
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej lub częściowo zagłębionej dla ewentualnych nowych obiektów lokalizowanych na tym obszarze.

3. We wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację nowych i modernizację istniejących urządzeń związanych z ochroną przed powodzią, w tym wydzielania działek pod ww. urządzenia.

4. Dla gruntów zdrenowanych, w przypadku realizacji inwestycji zaleca się ograniczenie powierzchni utwardzonej (w tym powierzchni zabudowy) oraz wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z Zarządem właściwym ds. melioracji).

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązuje zasada, iż wszelkie prace ziemne planowane na obszarach objętych strefą „OW” powinny zostać uzgodnione z Urzędem Ochrony Zabytków.

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące zasady:

- 1) wprowadza się bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową, pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 2) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne na obszarze tej strefy należy uzgadniać z właściwym oddziałem Urzędu Ochrony Zabytków (w tym zmian nawierzchni dróg oraz zmian lub korekty przebiegu dróg);
- 3) należy dążyć do zachowania historycznego układu przestrzennego. W przypadku zniszczonych elementów układu należy dążyć do ich odtworzenia;
- 4) należy poddać konserwacji zachowane elementy układu przestrzennego;
- 5) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 6) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 7) należy sukcesywnie usuwać i przebudowywać obiekty dysharmonizujące;
- 8) należy podtrzymać utrwalone funkcje historycznie oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów;
- 9) wszelkie prace i roboty na terenie wpisanym do rejestru zabytków należy uzyskać zezwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 10) inwestor wszelkie działania poniżej poziomu terenu na terenie strefy „A” szczególnej ochrony konserwatorskiej winien uzgodnić z właściwym organem Służby Ochrony Zabytków i przeprowadzić za zezwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 11) całkowite wyeliminowanie dachów o mijających się połaciach, asymetrycznym nachyleniu połaci oraz pokrycia blachą;
- 12) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej ochronie podlegają wszelkie obiekty podziemne i pojedyncze znaleziska oraz odkryte podczas remontów detale architektoniczne.

3. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach stanowisk, obowiązują następujące zasady:

- 1) stanowiska archeologiczne (nr stanowiska 3/87-24, 4/87-24) winne być uwzględniane i nanoszone w formie niezmienniczej przy wykonywaniu planów i projektów szczegółowych,
- 2) w wypadku robót ziemnych Inwestor winien uzyskać opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków, określającą zakres nadzoru archeologicznego.

4. W odniesieniu do obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków obowiązują zasady określone w stosownych decyzjach oraz aktach prawnych. Na obszarze objętym planem stwierdzono następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) kościół filialny p.w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, nr rejestru 767/wł., decyzja z dnia 08.11.1980r.,
- 2) pałac, nr rejestru 769/wł., decyzja z dnia 08.11.1980r.,
- 3) park, nr rejestru 832/wł., decyzja z dnia 18.09.1981r.
- 4) Wszelkie prace prowadzone przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Ustala się ochronę obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) wszelkie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów należy opiniować z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę budowli znajdujących się w ewidencji, gdy jest to uzasadnione względami technicznymi lub planistycznymi - w takim przypadku, inwestor obowiązany jest przekazać nieodpłatnie wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków stosowną dokumentację obiektu;

3) na obszarze objętym planem występują następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- a) budynek pomocniczy przy kościele, oznaczenie w planie – 1,
- b) brama i mur przy kościele, oznaczenie w planie – 2,
- c) cmentarz przykościelny, oznaczenie w planie – 3,
- d) cmentarz parafialny, oznaczenie w planie – 4,
- e) spichlerz w zespole pałacowym, oznaczenie w planie – 5,
- f) brama I w zespole pałacowym, oznaczenie w planie – 6,
- g) brama II w zespole pałacowym, oznaczenie w planie – 7,
- h) dom mieszkalny, ul. Długa 2, oznaczenie w planie – 8,
- i) stodoła, ul. Długa 2, oznaczenie w planie – 9,
- j) stajnia, ul. Długa 2, oznaczenie w planie – 10,
- k) dom mieszkalny, ul. Długa 5, oznaczenie w planie – 11,
- l) obora, ul. Długa 5, oznaczenie w planie – 12,
- m) dom mieszkalny, ul. Długa 6, oznaczenie w planie – 13,
- n) dom mieszkalny, ul. Długa 7, oznaczenie w planie – 14
- o) dom mieszkalny, ul. Długa 12, oznaczenie w planie – 15,
- p) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Wąska 4, oznaczenie w planie – 16,
- q) dom mieszkalny, ul. Wąska 11, oznaczenie w planie – 17.
- r) W wyżej wymienionych zabytkowych obiektach ochronie podlegają zachowane pierwotne (historyczne) parametry i rozwiązania budowlane:
 - lokalizacja oraz historyczna (pierwotna) forma obiektów,
 - układ bryły i proporcje poszczególnych elementów architektonicznych jej ukształtowania,
 - forma, układ i wysokość dachu oraz rodzaj pokrycia dachu,
 - układ osi okiennych, wymiary otworów okiennych i ich podziały,
 - elementy dekoracyjne i detal architektoniczny, elementy konstrukcji ryglowej, okładziny z desek, cokoły i podmurówki,
 - rodzaj zastosowanych materiałów budowlanych,
 - powyższym przepisom podlegają wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków po wejściu uchwały w życie.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 7. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodinnym. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 duże jednostki przeliczeniowe,
 - c) lokalizację usług podstawowych,

- d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 2500m²,
 - c) wysokość budynków:
 - mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m; dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter) za wyjątkiem nieruchomości zlokalizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem,
 - pozostałych - maksymalnie 9m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 60% dla zabudowy zagrodowej.
 - powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi:
 - 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 30% dla zabudowy zagrodowej.
 - powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) front działki nie będzie węższy niż 20m.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN 2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 duże jednostki przeliczeniowe,
 - c) lokalizację usług komercyjnych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające - produkcja nieuciążliwa, składy, magazyny.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację produkcji nieuciążliwej, składów i magazynów na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 2500m² ,

c) wysokość budynków:

- mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m; dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter) za wyjątkiem nieruchomości zlokalizowanych na obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem,

- pozostałych - maksymalnie 9m,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:

- 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

- 60% dla zabudowy zagrodowej,

- 70% dla zabudowy usługowej.

- powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi:

- 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

- 30% dla zabudowy zagrodowej,

- 15% dla zabudowy usługowej.

- powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce,

f) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być bezwzględnie utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i podczyszczane.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m² ,

b) front działki nie będzie węższy niż 20m.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 3 dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,

b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 duże jednostki przeliczeniowe,

c) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego,

d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,

e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,

f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 2500m² ,

b) wysokość budynków:

- mieszkalnych oraz obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m; dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter),

- pozostałych - maksymalnie 9m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 60% dla zabudowy zagrodowej,
 - 70% dla zabudowy usługowej.
 - powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi:
 - 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 30% dla zabudowy zagrodowej,
 - 15% dla zabudowy usługowej.
 - powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) front działki nie będzie węższy niż 20m.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
 - c) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 duże jednostki przeliczeniowe,
 - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
 - 2) Funkcje uzupełniające – nie dopuszcza się.
 - 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działce nie mniejszej niż 2500 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych lub usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m; dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter) za wyjątkiem nieruchomości zlokalizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem,
 - pozostałych - maksymalnie 9m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 60% dla zabudowy zagrodowej,
 - 70% dla zabudowy usługowej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi:

- 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
- 30% dla zabudowy zagrodowej,
- 15% dla zabudowy usługowej.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m²,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20m.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U 2, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
 - c) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 duże jednostki przeliczeniowe,
 - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.

2) Funkcje uzupełniające – usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tylko w formie funkcji wbudowanej – na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
- b) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działce nie mniejszej niż 2500 m²,
- c) wysokość budynków:
 - mieszkalnych lub usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m; dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter) za wyjątkiem nieruchomości zlokalizowanych na obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem,
 - pozostałych - maksymalnie 9m,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 60% dla zabudowy zagrodowej,
 - 70% dla zabudowy usługowej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi:
 - 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 30% dla zabudowy zagrodowej,
 - 15% dla zabudowy usługowej.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m²,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20m.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U 3, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz usługi komercyjne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) lokalizację produkcji i usług komercyjnych nieuciążliwych,
 - c) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 duże jednostki przeliczeniowe,
 - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działce nie mniejszej niż 2500 m²,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych lub usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 12m; dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter) za wyjątkiem nieruchomości zlokalizowanych na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem,
 - pozostałych - maksymalnie 9m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
 - 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 60% dla zabudowy zagrodowej,
 - 70% dla zabudowy usługowej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi:
 - 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 30% dla zabudowy zagrodowej,
 - 15% dla zabudowy usługowej.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m²,
 - b) front działki nie będzie węższy niż 20m.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/P 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: mieszkalnictwo o charakterze jednorodzinnym oraz produkcja, składy, magazyny. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 3 duże jednostki przeliczeniowe,
 - c) lokalizację usług komercyjnych oraz produkcji, składów, magazynów
 - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - f) lokalizację placów manewrowych, parkingów, magazynów i składów wraz z niezbędną infrastrukturą,

- g) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 2500m² ,
- b) wysokość budynków:
- mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15m; dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter) za wyjątkiem nieruchomości zlokalizowanych na obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem,
 - maksymalna wysokość budynków i obiektów usługowych i produkcyjnych 15m;
 - pozostałych - maksymalnie 9m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
- 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 60% dla zabudowy zagrodowej,
 - 70% dla zabudowy usługowej
 - 80% dla zabudowy produkcyjnej.
 - powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi:
- 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
 - 30% dla zabudowy zagrodowej,
 - 15% dla zabudowy usługowej,
 - 10% dla zabudowy produkcyjnej.
 - powyższe parametry należy zastosować w zależności od dominującej formy zainwestowania na działce.
- e) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być bezwzględnie utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i podczyszczane.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 1500 m² ,
- b) front działki nie będzie węższy niż 20m.
8. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Funkcja wiodąca: usługi komercyjne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację usług komercyjnych,
- b) lokalizację magazynów i składów wraz z niezbędną infrastrukturą,
- c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
- d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej w tym placów manewrowych, parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające - mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna wysokość budynków i obiektów 15m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 15%,
 - e) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być bezwzględnie utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i podczyszczone.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) front działki nie będzie węższy niż 20m.

9. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U 2, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: usługi komercyjne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację usług komercyjnych, w tym związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
 - b) lokalizację magazynów i składów wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej w tym placów manewrowych, parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające - mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
 - b) maksymalna wysokość budynków i obiektów 15m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 15%,
 - e) grunty narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi powinny być bezwzględnie utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być odprowadzone i podczyszczone.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 3000 m² ,
 - b) front działki nie będzie węższy niż 20m.

10. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U 3, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: usługi komercyjne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację usług komercyjnych,
 - b) lokalizację usług podstawowych,
 - c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające - mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
- b) maksymalna wysokość budynków i obiektów 15m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70%,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 15%.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wyklucza się podział za wyjątkiem działek wydzielonych pod komunikację wewnętrzną (zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §3 niniejszej uchwały) oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/MT 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: usługi komercyjne oraz obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego tj. hotele, pensjonaty, domy wycieczkowe, restauracje, itp.
- b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych związanych z obsługą turystów,
- c) lokalizację usług podstawowych,
- d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
- e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą.

2) Funkcje uzupełniające - mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością tylko w formie funkcji wbudowanej - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
- b) wysokość nowych budynków:
 - obiektów usługowych i obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 15m,
 - pozostałych - maksymalnie 9m,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi - 70% dla zabudowy usługowej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi - 15% dla zabudowy usługowej.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki - teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub całą nieruchomość.

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UP 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: usługi podstawowe (istniejące usługi kultu religijnego). Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy związanej z kulturą oraz kultem religijnym,
- b) lokalizację usług podstawowych,
- c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
- d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

- e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą.
- 2) Funkcje uzupełniające - usługi komercyjne nieuciążliwe.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację usług komercyjnych nieuciążliwych na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej,
 - b) wysokość budynków - jak dotychczas, w przypadku lokalizacji nowych obiektów obowiązuje zasada, iż nie mogą one dominować tak w zakresie wysokości jak i gabarytów nad istniejącą zabudową sakralną,
 - c) nowa zabudowa powinna harmonizować z istniejącym kościołem,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70%,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 15%.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) wyklucza się podział terenu na mniejsze działki - teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany według jednego projektu obejmującego cały teren lub całą nieruchomość.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS/U 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: wody powierzchniowe oraz usługi komercyjne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zbiorników wodnych w tym stawów rybnych,
 - b) lokalizację usług komercyjnych nieuciążliwych,
 - c) lokalizację usług sportu i rekreacji,
 - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające:
 - a) mieszkalnictwo powiązane z prowadzoną działalnością,
 - b) obiekty i usługi związane z obsługą ruchu turystycznego.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację mieszkalnictwa powiązanego z prowadzoną działalnością na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
 - c) maksymalna wysokość budynków i obiektów 12m,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70%,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 15%.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2000 m²,
 - b) front działki nie będzie węższy niż 25m.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem RM 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: produkcja rolnicza z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej 40 dużych jednostek przeliczeniowych,
 - b) lokalizację obiektów i budynków związanych z obsługą rolniczą,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych (w tym rowów), drenażu oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
 - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych.
- 2) Funkcje uzupełniające - usługi agroturystyczne.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) dopuszcza się realizację usług agroturystycznych - na zasadach określonych dla funkcji uzupełniającej, zawartych w § 2 niniejszej uchwały,
 - b) wysokość budynków:
 - mieszkalnych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym druga jako poddasze użytkowe, dopuszcza się dodatkowo kondygnację podziemną lub częściowo zagłębioną, wyniesioną maksymalnie 1,5m ponad poziom terenu (tzw. wysoki parter) za wyjątkiem nieruchomości zlokalizowanych na obszarze wymagającym ochrony przed powodzią,
 - pozostałych - maksymalnie 9m,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 60%,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 30%.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) docelowa powierzchnia działki powstałej na skutek podziału nie będzie mniejsza niż 2500 m²,
 - b) front działki nie będzie węższy niż 25m.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem R 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: produkcja rolnicza z wykluczeniem zabudowy Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację produkcji rolniczej (gruntów rolnych) wraz z infrastrukturą techniczną (w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową), komunikacją wewnętrzną (dojazdami do pól), urządzeniami pomocniczymi, zielenią - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych - z wykluczeniem wszelkiej zabudowy.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - nie określa się.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZL 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: lasy oraz grunty leśne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej mającej na celu utrzymanie i pielęgnację oraz rozwój zieleni leśnej na tym terenie,

- b) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów leśnych,
 - c) lokalizację urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego - na zasadach określonych w odpowiednich aktach prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów leśnych.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) zakazuje się wprowadzania trwałych ogrodzeń - za wyjątkiem ogrodzeń wprowadzanych na czas określony, nie dłuższy niż wynikający bezpośrednio z konieczności przeprowadzenia prac konserwacyjnych lub służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki zielenią.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie określa się.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZC 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: cmentarze. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) lokalizację cmentarza parafialnego wraz z infrastrukturą,
 - b) lokalizację obiektów związanych z obsługą cmentarza, tj.: kaplice, miejsca gromadzenia odpadów itp.,
 - c) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą, w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację,
 - f) lokalizację miejsc postojowych oraz dojazdów.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) wysokość budynków - nie więcej niż 12m.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) wyklucza się podział za wyjątkiem działek wydzielonych pod komunikację wewnętrzną (zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §3 niniejszej uchwały) oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: parki. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
- a) prowadzenie prawidłowej gospodarki mającej na celu utrzymanie, pielęgnację oraz rozwój zieleni na tym terenie,
 - b) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze wypoczynku oraz udostępnieniu terenu dla zwiedzających, tj.: miejsca odpoczynku, fontanny itp.,
 - c) lokalizację usług sportu i rekreacji tj. placów zabaw, ścieżek zdrowia, itp.
 - d) lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów pomocniczych,
 - e) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym wydzielanie działek pod ww. urządzenia,
 - f) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędną infrastrukturą w tym wydzielanie działek pod ww. komunikację.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
- a) teren należy zagospodarować w sposób zorganizowany, w oparciu o jeden projekt dla całego terenu, uwzględniający historyczne powiązania oraz uwarunkowania występujące na tym terenie.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) ze względu na charakter terenu wyklucza się podział nieruchomości na mniejsze działki, za wyjątkiem działek wydzielonych pod komunikację wewnętrzną (zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w §3 niniejszej uchwały), urządzenia infrastruktury technicznej lub służących poprawie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej.

19. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: wody powierzchniowe. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) prowadzenie wszelkich działań mających na celu regulację i utrzymanie cieku w tym urządzeń związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz zapewnienie prawidłowego spływu wód powierzchniowych,
 - b) lokalizację nowych oraz modernizację i konserwację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej służących regulacji cieków,
 - c) lokalizację budowli drogowych takich jak mosty, przeprawy itp. na zasadach określonych przez Zarządcę cieku,
 - d) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za zgodą i na zasadach określonych przez Zarządcę cieku.
- 2) Funkcje uzupełniające – nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu - nie określa się.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: komunikacja publiczna – drogi i ulice główne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) przebudowę, rozbudowę, a także modernizację istniejącej drogi i docelowo doprowadzenie do osiągnięcia pełnych parametrów drogi klasy G,
 - b) lokalizację niezbędnych elementów układu komunikacyjnego, w tym skrzyżowań, zjazdów i wjazdów na zasadach określonych przez Zarządcę drogi,
 - c) realizacja towarzyszących obiektów inżynierskich, zatok autobusowych, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu.
- 2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku uzyskania możliwości poszerzenia drogi należy dążyć do uzyskania pełnych parametrów drogi głównej - docelowo minimalnie 35m w liniach rozgraniczających z odpowiednimi poszerzeniami w obszarze skrzyżowań,
 - b) droga o ograniczonej dostępności - lokalizacja nowych zjazdów i wjazdów bezpośrednich tylko po uzgodnieniu i na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDL 1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Funkcja wiodąca: komunikacja publiczna – drogi i ulice lokalne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację komunikacji publicznej - drogowej wraz z infrastrukturą,
 - b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,

2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, tzn. nie mniej niż 15m,
- b) szerokość jezdni minimalnie 6m.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDD 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: komunikacja publiczna – drogi i ulice dojazdowe. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji publicznej - drogowej wraz z infrastrukturą,
- b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,
- c) lokalizację w liniach rozgraniczających miejsc postojowych, zatok autobusowych itp. na zasadach określonych przez Zarządcę drogi.

2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDW 1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo - jezdne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji wewnętrznej - pieszo - jezdnej wraz z infrastrukturą,
- b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu.

2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.

3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających minimalnie 8m - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego komunikacyjnego,
- c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogą główną obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 10 x 10 m z pozostałymi drogami 5 x 5 m.

4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KDW 2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) Funkcja wiodąca: komunikacja wewnętrzna - ciągi pieszo - jezdne. Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację komunikacji wewnętrznej - pieszo - jezdnej wraz z infrastrukturą,
- b) realizację towarzyszących obiektów inżynierskich oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z funkcjonowaniem ciągu.

- 2) Funkcje uzupełniające - nie dopuszcza się.
- 3) Zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) szerokość ciągów w liniach rozgraniczających - jak dotychczas, z miejscowymi poszerzeniami (zgodnie z rysunkiem planu) w szczególności w rejonie skrzyżowań,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie jednoprzestrzennego ciągu pieszo-jezdnego komunikacyjnego,
 - c) w obrębie skrzyżowania ciągów z drogą główną obowiązuje narożne ścięcie linii rozgraniczającej (trójkąt widoczności) o wymiarach nie mniejszych niż 10 x 10 m z pozostałymi drogami 5 x 5 m.
- 4) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) podział zgodny z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

Rozdział 4.

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 9. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę z wodociągu wiejskiego – po rozbudowie.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące zasady:

- 1) dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,
- 2) dopuszcza się skablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
- 3) zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy), zostaną określone w warunkach przyłączenia,
- 4) przewiduje się modernizację istniejącej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej dotychczasowego charakteru,
- 5) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV i niskiego napięcia 0,4 kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe - zachowując charakter istniejącej sieci,
- 6) dla planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV należy przewidzieć wolny od zabudowy pas terenu o szerokości min. 35m,
- 7) nową sieć elektroenergetyczną należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi - po uzyskaniu zgody właściciela sieci i właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa linii,
- 8) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej 20/0,4 kV wraz z dowiązaniami średniego i niskiego napięcia przewiduje się stosowanie stacji prefabrykowanej kontenerowej lub słupowej - w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia,
- 9) do działki przewidzianej pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej należy uwzględnić dojazd od strony układu komunikacyjnego.

3. W zakresie telekomunikacji przewiduje się rozbudowę sieci zarówno w formie tradycyjnej (przewodowej) jak również z wykorzystaniem nowych technologii, w szczególności bezprzewodowych - na zasadach określonych w aktualnych aktach prawa.

4. W zakresie lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń infrastruktury technicznej związanych z pozyskiwaniem energii - należy zachować następujące zasady:

- 1) w przypadku lokalizacji infrastruktury poza terenami wskazanymi do zainwestowania należy brać pod uwagę ograniczenia wynikające z istniejących aktów prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 2) wszystkie stałe lub tymczasowe obiekty budowlane o wysokości ponad 50 m podlegają zgłoszeniu do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym przed wydaniem pozwolenia na budowę.

5. Zaopatrzenie w energię ciepłą - ogrzewanie indywidualne lub zdalczynne - z zastosowaniem następujących zasad:

- 1) zaleca się odnawialne źródła energii tj. energia słoneczna, energia geotermiczna (pompy ciepła itp.), biomasa (w tym drewno);
- 2) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu gazu oraz lekkiego oleju opałowego pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 90%;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie przy zastosowaniu węgla i jego pochodnych pod warunkiem zastosowania kotłów o wysokiej sprawności tj. powyżej 80%.

6. Unieszkodliwienie odpadów stałych (na podstawie zawartej umowy) poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na składowisko odpadów wskazane przez władze gminy.

7. Dla całego terenu w granicach opracowania przewiduje się system grupowego odprowadzenia ścieków do kanalizacji oraz oczyszczalni ścieków. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz oraz w zakresie zagospodarowania obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu ustala się następujące zasady:

- 1) dostawę zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy Zakład Gazowniczy,
- 2) wzdłuż gazociągu podwyższonego ciśnienia DN 300 ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 6m (3m od osi), w granicach której operator sieci gazowej podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,
- 3) dla strefy kontrolowanej wprowadza się:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów,
 - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji,
- 4) przy lokalizacji nowych obiektów na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągu należy zachować następujące nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 20 m - od zwartej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie (dotyczy miast i zespołów wiejskich)
 - b) 25 m - od granicy działki dla budynków użyteczności publicznej,
 - c) 20 m - od rzutu budynku dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej,
 - d) 15 m - od rzutu budynku dla budynków niemieszkalnych,
 - e) 20 m - od granicy działki dla parkingów,
- 5) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejącej sieci gazowej.

9. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie terenów poprzedzające realizację zabudowy.

10. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia technicznego przebiegały w liniach rozgraniczających dróg. W przypadku braku możliwości wykonania sieci jw. dopuszcza się prowadzenie sieci w przylegających do dróg terenach - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych - na zasadach określonych w stosownych aktach prawa.

11. Dopuszcza się uzbrojenie części terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE LOKALIZACJI CELÓW PUBLICZNYCH ORAZ ZAGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ ORAZ REHABILITACJI ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:

- 1) tereny komunikacji publicznej, których zasady urządzania określono w §8 niniejszej uchwały;
- 2) tereny usług podstawowych, których zasady urządzania określono w §7 niniejszej uchwały;
- 3) tereny lasów i gruntów leśnych, których zasady urządzania określono w §7 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach wód powierzchniowych, których zasady urządzania określono w §7 niniejszej uchwały.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji usług podstawowych w terenach mieszkalnictwa - pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §7 niniejszej uchwały - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację celów publicznych w zakresie lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających tereny o funkcji innej niż urządzenia infrastruktury technicznej - pod warunkiem zachowania ustaleń planu określonych w §7 i §8 niniejszej uchwały - za zgodą właścicieli lub użytkowników wieczystych.

Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej oraz rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Dopuszcza się prowadzenie zorganizowanej działalności inwestycyjnej w terenach:

- 1) mieszkalnictwa, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu poszczególnych fragmentów zabudowy - zgodnie z zasadami określonymi w §7 niniejszej uchwały;
- 2) obiektów i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego oznaczonych symbolem U/MT, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej m.in.: na wydzieleniu ewentualnych terenów komunikacji wewnętrznej, kompleksowym uzbrojeniu, a następnie zainwestowaniu całego terenu - zgodnie z zasadami określonymi w § 7 niniejszej uchwały,
- 3) wód powierzchniowych, oznaczone symbolem „WS”, WS/U, w których zaleca się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym uzbrojeniu a następnie zainwestowaniu;
- 4) lasów oraz gruntów leśnych, w granicach których dopuszcza się prowadzenie działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym zagospodarowaniu terenu - zgodnie z zasadami określonymi w §7 niniejszej uchwały.

2. W terenie objętym planem nie występuje zabudowa oraz infrastruktura techniczna wymagająca rehabilitacji.

Rozdział 6. PRZEPISY KOŃCOWE

Ustalenia końcowe

§ 12. 1. Ustala się wysokość opłaty określonej w art.36 ust.4 ustawy na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Dzierżoniów

Grzegorz Powązka

Załącznik Nr 1A do Uchwały Nr III/17/10
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 21 grudnia 2010 r.
[Załącznik1A.pdf](#)

Załącznik nr 1A w skali 1:5000, obejmujący tereny, na których wprowadza się zakaz zabudowy (część A)

Załącznik Nr 1B do Uchwały Nr III/17/10
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 21 grudnia 2010 r.
[Załącznik1B.pdf](#)

**Załącznik nr 1B w skali 1:2000, obejmujący tereny zainwestowane oraz wskazane do zainwestowania
położone w centralnej części wsi (część B)**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/17/10
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 21 grudnia 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dzierżoniów stwierdza, co następuje:

1. do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12 maja do 11 czerwca 2010r. została złożona jedna uwaga (wniesiona przez Ryszarda Pawlaka, dotycząca działki nr 522/2, AM-5, obręb Nowizna), którą Wójt Gminy Dzierżoniów nie uwzględnił. Rada Gminy Dzierżoniów podziela stanowisko Wójta w zakresie odrzucenia ww. uwagi, ze względu na brak zgodności z kierunkami wskazanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów,

2. na skutek zmiany przepisów z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych do projektu wprowadzono zmiany a następnie wyłożono повторно w dniach od 6 października do 4 listopada 2010r., w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag w związku z powyższym odstępuje się od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/17/10

Rady Gminy Dzierżoniów

z dnia 21 grudnia 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust.1 pkt 3 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r. nr 142, poz.1591 z późn. zm.) stwierdza się, iż realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego MPZP NOWIZNA będzie finansowana z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu - zgodnie z zasadami określonymi w wieloletnich programach rozwoju gminy Dzierżoniów.

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą XXI/192/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 27 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Nowizna w granicach administracyjnych, Wójt Gminy Dzierżoniów przystąpił do opracowania projektu planu. Po zebraniu stosownych wniosków, zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu, dokument został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 12 maja do 11 czerwca 2010r., dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 28 maja 2010r. a następnie umożliwiono składanie uwag w terminie do 25 czerwca 2010r. W toku wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która nie została przez Wójta Gminy Dzierżoniów uwzględniona. Po wyłożeniu, na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675) projekt został dodatkowo skierowany do prezesa UKE, celem uzyskania opinii. Na skutek wprowadzonych do projektu zmian, które odnosiły się w dużej mierze do całości obszaru objętego opracowaniem, Wójt Gminy Dzierżoniów skierował projekt planu do ponownego wyłożenia, celem zapoznania mieszkańców z nowymi zapisami. Dokument został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 6 października do 4 listopada 2010r., dyskusję publiczną przeprowadzono dnia 4 listopada 2010r. a następnie umożliwiono składanie uwag w terminie do 19 listopada 2010r. W toku drugiego wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi. Następnie projekt planu skierowano do Rady Gminy w celu uchwalenia. Uchwalenie planu MPZP NOWIZNA stworzy przejrzyste warunki zagospodarowania i inwestowania na tym terenie, a także pozwoli na realizację polityki przestrzennej zawartej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia planu należy uznać za uzasadnione. Jednocześnie w nawiązaniu do art. 42 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.), mówiącego o obowiązku dołączenia uzasadnienia zawierającego informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o sposobie rozpatrzenia wniosków i uwag zgłoszonych, przedstawia się następujące informacje: • na podstawie art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXI/191/08 Rady Gminy Dzierżoniów z dnia 27 marca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Nowizna w granicach administracyjnych, po podaniu do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do opracowania planu oraz możliwości składania wniosków, wpłynęło 19 wniosków (z czego w ustawowym terminie 18 szt.), spośród których 5 nie uwzględniono, 9 uwzględniono w całości a 5 uwzględniono częściowo; • na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga, która nie została przez Wójta Gminy Dzierżoniów uwzględniona ze względu na brak zgodności ze Studium; • w toku drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym stwierdza się, iż w ramach procedury planistycznej dotyczącej tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Nowizna, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu - zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.).