



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 21 kwietnia 2017 r.

Poz. 2074

UCHWAŁA NR XXIV/142/2017 RADY GMINY BORÓW

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski – obszar „A”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borów przyjętego uchwałą Nr XXXVI/223/2010 Rady Gminy Borów z dnia 8 lutego 2010r. oraz w związku z uchwałą Nr XXXIX/242/10 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski oraz uchwałą Nr XIV/90/2016 z dnia 31 marca 2016r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXIX/242/10 Rady Gminy Borów z dnia 23 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, Rada Gminy Borów uchwala co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, zwany dalej planem:

- 1) załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:5000;
- 3) załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w granicy obrębu geodezyjnego wsi Ludów Śląski, w granicach wskazanych na załączniku graficznym.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz granicami opracowania, których funkcje określono poniżej:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej - obiekt kultu religijnego, oznaczony symbolem UK;
- 7) teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczony symbolem P/U;
- 8) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem RU;
- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 10) tereny parków wiejskich, oznaczone symbolem ZPw;
- 11) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 12) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolem KPJ;
- 13) tereny dróg publicznych - drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL;
- 14) tereny dróg publicznych - drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD;
- 15) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
- 16) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolem E;
- 17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolem WS1;
- 18) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WS2;
- 19) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 20) teren rolniczy objęty formami ochrony przyrody, oznaczony symbolem R/ZN;
- 21) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych;
- 7) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej;
- 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 10) zabytki archeologiczne- stanowiska z nr AZP;
- 11) granica konserwatorskiej strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 12) granica strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 13) granica Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk „Ludów Śląski”;
- 14) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rz. Małej Ślęzy- 50 m od strony odpowietrzanej wału;

- 15) granice obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 16) granica obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 17) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 18) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%);
- 19) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 20) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 21) szpaler drzew;
- 22) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią jedynie informację.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które stanowią obowiązujące ustalenia planu, poza granicami opracowania stanowią jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „przepisach szczególnych i odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) „linii rozgraniczającej” – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której musi powstać ściana frontowa budynku. Poza obszarem wyznaczonym przez obowiązujące linie zabudowy dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ganków o powierzchni nie większej niż 5 m², wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
- 6) „powierzchni użytkowej budynku” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni liczonych w wewnętrznym obrysie ścian wewnętrznych wszystkich pomieszczeń budynku zgodnych z przeznaczeniem budynku i nie będących pomieszczeniami gospodarczymi lub technicznymi;
- 7) „terenie”, „terenie jednostki” lub „terenie jednostki elementarnej” - należy przez to rozumieć obszar o jednolitym sposobie użytkowania i funkcji podstawowej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 8) „froncie działki” – należy przez to rozumieć bok działki graniczący z drogą, z której zlokalizowany jest wjazd na działkę;
- 9) „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć przeważające przeznaczenie terenu;
- 10) „przeznaczeniu uzupełniającym” – należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nie kolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i nie zmieniające generalnego charakteru

zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nie przekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej;

- 11) „usługach wbudowanych” – należy przez to rozumieć towarzyszącą działalność usługową w budynku o mieszkaniowej funkcji podstawowej;
- 12) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 13) „wielkoformatowych nośnikach reklamowych” - należy przez to rozumieć wolnostojące obiekty budowlane przeznaczone do ekspozycji reklam o powierzchni ekspozycji przekraczającej 3m².
- 14) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się sytuowanie urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i rozbudowę zgodnie z parametrami i wskaźnikami ustalonymi dla terenów jednostek elementarnych, w ramach których są zlokalizowane;
- 4) dla istniejących budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy zezwala się na remont, zmianę sposobu użytkowania oraz przebudowę nie zwiększającą powierzchni zabudowy i wysokości budynku oraz formy dachu;
- 5) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ dachu noworealizowanych budynków i rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu obiektu przeznaczenia podstawowego;
- 6) w wyznaczonych na rysunkach planu miejscach należy wprowadzić szpalery drzew.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji;
- 2) tereny jednostek oznaczonych symbolami MN, stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tych rodzajów zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) teren jednostki oznaczonej symbolem MW stanowi podlegający ochronie akustycznej obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tych rodzajów zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny jednostek oznaczonych symbolami MN/U stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny jednostek oznaczonych symbolami RM stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 6) tereny jednostek oznaczonych symbolami US, ZPw stanowią podlegające ochronie akustycznej obszary przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 7) w przypadku lokalizacji na terenach jednostek P/U, U obiektów i terenów podlegających ochronie akustycznej należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne w tych obiektach i na tych terenach;
- 8) na terenach jednostek elementarnych oznaczonych symbolami MN, MN/U zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 9) na terenach jednostek elementarnych RM, U, P/U, RU, US, UK zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową dla zabytkowego zespołu kościelnego w centrum wsi Ludów Śląski (kościół parafialny p.w. Jana Chrzciciela wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 317/1616 z dnia 8 kwietnia 1966r.);
- 2) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytkowych zespołów zabudowy obowiązują następujące ustalenia:
 - a) utrzymywać i konserwować zachowane elementy historycznych układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek kościoła, historyczne ogrodzenia, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń,
 - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne, na terenie zespołu obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
 - c) na terenie dawnego cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania nowych pochówków – obszar ten należy zachować jako teren zielony,
 - d) dla wszelkich działań inwestycyjnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi oraz dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę, a usytuowanych wzdłuż głównych dróg we wsi;
- 4) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych obowiązują następujące ustalenia:
 - a) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących należy uwzględnić warunki kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
 - c) po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią - w przypadku obiektów objętych wojewódzką, i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania,
 - d) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną, kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
 - e) ustalenia określone w pkt 4 lit. d) nie dotyczą obiektów dysharmonijnych,
 - f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn, naczółków,

- g) zakazuje się realizacji zabudowy zwartej - szeregowej,
 - h) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane są elewacje tynkowane lub ceglane,
 - i) zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiały okładzinowe,
 - j) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające kompozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie,
 - k) elementy zniekształcające założenie historyczne np. błędne nasadzenia zieleni należy usunąć lub w uzasadnionych przypadkach poddać odpowiedniemu przekształceniu,
 - l) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - m) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - n) forma, materiał i wysokość ogrodzenia musi nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - o) należy zachować istniejące ogrodzenia historyczne,
 - p) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - q) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe wyłącznie na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
 - r) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
 - s) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- 5) ustala się ochronę obszarów i obiektów ujętych w ewidencji zabytków:
- a) historyczny układ ruralistyczny wsi
 - b) cmentarz katolicki,
 - c) cmentarz wiejski,
 - d) zespół dworski Nr 85: pałac, budynek mieszkalno-gospodarczy I, budynek mieszkalno-gospodarczy II, spichlerz, park podworski (relikt), ogrodzenie, historyczna nawierzchnia kamienna,
 - e) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 8;
 - f) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 9,
 - g) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 9a,
 - h) zespół mieszkalny nr 13,
 - i) dom mieszkalny- obecnie biblioteka nr 22,
 - j) dom mieszkalny nr 25,
 - k) dom mieszkalny nr 26,
 - l) dom mieszkalny nr 27,
 - m) dom mieszkalny nr 28,
 - n) dom mieszkalny nr 29,
 - o) dom mieszkalny nr 31,
 - p) dom mieszkalny nr 34,

- q) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 37: dom mieszkalny, stodoła, budynek gospodarczy I, budynek gospodarczy II, budynek gospodarczy III,
 - r) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 38,
 - s) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 38a,
 - t) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 43,
 - u) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 44,
 - v) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 52,
 - w) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 60,
 - x) zespół mieszkalno-gospodarczy nr 62,
 - y) dom mieszkalno- gospodarczy nr 69,
 - z) dom mieszkalny – obecnie sklep nr 71,
 - aa) dom mieszkalny nr 74,
 - bb) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 75,
 - cc) dom mieszkalno- gospodarczy nr 78,
 - dd) stodoła przy nr 79,80,
 - ee) dom mieszkalny z budynkiem gospodarczym nr 80,
 - ff) dom mieszkalny nr 81,
 - gg) dom mieszkalny nr 82,
 - hh) dom mieszkalny nr 84,
 - ii) budynek stacji transformatorowej;
- 6) dla obiektów i obszarów, o których mowa w pkt 5, obowiązują następujące ustalenia:
- a) należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego- matową dachówkę ceramiczną w kolorze ceglastym,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - i) dopuszcza się modernizację, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę wyłącznie przy zachowaniu pierwotnego charakteru obiektu wpisanego do ewidencji zabytków oraz przy zachowaniu substancji zabytkowej,
 - j) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową należy nawiązać gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - k) istniejący obiekt po rozbudowie powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,

- l) na obszarze ewidencyjnym nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych,
 - m) należy stosować jasne, stonowane kolory elewacji;
- 7) ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych dla kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć ich specyficzną formę obiektów,
 - b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 8) ustala się konserwatorską strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych, równoznaczną z gminną ewidencją zabytków archeologicznych, gdzie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się ochronę zabytku archeologicznego, gdzie:
- a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się realizacji zalesień.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) od strony dróg publicznych zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
- 2) tereny jednostek elementarnych oznaczonych symbolami ZPw, KDL, KDD, KPJ, stanowią przestrzenie publiczne;
- 3) dla terenów przestrzeni publicznych, z wyjątkiem terenów dróg publicznych, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakazuje się realizacji wielkoformatowych nośników reklamowych;
 - d) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 4) drogi publiczne stanowią przestrzenie publiczne gdzie:
 - a) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych, zieleni, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację ogrodzeń na granicy linii rozgraniczających z posesjami,
 - d) zakazuje się realizacji betonowych ogrodzeń prefabrykowanych,
 - e) zakazuje się stosowania wielkoformatowych nośników reklamowych,
 - f) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami A-1R, A-2R, A-3R, A-7R, A-8R, A-9R, A-4ZL, A-1R/ZN prawdopodobieństwo ryzyka $Q_{10\%}$, na terenach oznaczonych symbolami A-1P/U, A-1ZPw, A-1R, A-2R, A-3R, A-7R, A-8R, A-9R, A-10R, A-1ZL, A-4ZL, A-1R/ZN prawdopodobieństwo ryzyka $Q_{1\%}$,
- b) granic obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$), na terenach oznaczonych symbolami A-1P/U, 1P/U, A-1ZPw, A-1R, A-2R, A-3R, A-7R, A-8R, A-9R, A-10R, A-1ZL, A-4ZL, A-1R/ZN,
- c) granic obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, na terenach oznaczonych symbolami A-1R, A-2R, A-3R, A-8R, A-9R, A-10R, A-1ZL, A-4ZL, A-1R/ZN;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ($Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach strefy ochrony wału przeciwpowodziowego rz. Małej Ślęzy- 50 m od strony odpowietrznej wału, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem występuje Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura Ludów Śląski”, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające przepisów odrębnych;
- 5) występuje strefa ochrony sanitarnej wokół cmentarza, w granicach której obowiązuje następujące ustalenie: zakazuje się lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 6) na obszarze nie występują tereny górnicze;
- 7) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) na obszarze objętym planem nie występują obszary krajobrazów priorytetowych określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 9) z uwagi na brak obszarów wymienionych w pkt 6-8 w planie nie ustala się ich granic.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż ustalone w ustaleniach szczegółowych przeznaczonych na komunikację, infrastrukturę techniczną oraz na powiększenie istniejących działek;
- 2) podziały działek dochodzące do dróg publicznych należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-90°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 3) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki, o ile jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej oznaczonej symbolem MN,
 - b) 1000m² dla zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonej symbolem MN/U,
 - c) 2500m² terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW,
 - d) 1500m² dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM,
 - e) 1000m² dla zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U,
 - f) 5000m² dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,
 - g) 5000m² dla terenów aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi oznaczonych symbolem P/U;
 - h) 2000m² dla zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczonych symbolem RU;
- 5) minimalne szerokości frontów działek, o ile jest to zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów jednostek elementarnych, ustala się na:

- a) 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej oznaczonej symbolem MN,
 - b) 20m dla zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonej symbolem MN/U,
 - c) 25m terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW,
 - d) 20m dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM,
 - e) 20m dla zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U,
 - f) 50m dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem US,
 - g) 50m dla terenów aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi oznaczonych symbolem P/U,
 - h) 50m dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczonych symbolem RU,
- 6) dla terenów ZPw, ZC, E i UK zakazuje się wtórnych podziałów, z wyjątkiem przypadku określonego w § 10 ust. 1 pkt 1;
- 7) dla pozostałych terenów obowiązują zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 5 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew;
- 2) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznych linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku działek wydzielanych w głębi terenu, nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd wydzieloną drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających;
- 4) w przypadku dróg wewnętrznych nie posiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o parametrach zgodnych z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) w granicach poszczególnych nieruchomości ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, lecz nie mniej niż:
 - a) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000m² powierzchni parku magazynowego,
 - b) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych : 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny, w tym garaż,

- d) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 stanowisko postojowe na 1 każdy lokal mieszkalny, w tym garaż,
- e) w przypadku zabudowy zagrodowej: 1 stanowisko postojowe na 1 każdy lokal mieszkalny, w tym garaż,
- f) w przypadku zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych: co najmniej 1 stanowisko postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektu produkcyjnego,
- 6) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających rodzajowi transportu.
- 7) należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - b) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających,
 - c) do czasu przyłączenia nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z zastosowaniem indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych nieruchomości powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej,
 - b) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zgodnie z przepisami odrębnymi, zanieczyszczenia tam powstające winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych;
- 7) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z rozdzielczej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej rozdzielczej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilanie z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
 - b) w nowoprojektowanych kotłowniach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza lub alternatywne źródła energii wytwarzające energię o mocy nieprzekraczającej 100kW;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązują następujące ustalenia:
- a) dostęp do sieci telekomunikacyjnej zapewnić kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych oraz masztów radiowo-telekomunikacyjnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują następujące ustalenia:
- a) gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) masy ziemne przemieszczane podczas realizacji inwestycji należy zagospodarować w celu ich wykorzystania do zagospodarowania terenu; masy te nie są odpadem w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności Ustawy o odpadach;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem A-1R/ZN.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie: nie ustala się terminu ani szczególnych warunków tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 15. W zakresie granic terenów zamkniętych i granic ich stref ochronnych na obszarze objętym planem obowiązuje następujące ustalenie:

- 1) ustala się tereny zamknięte obejmujące działkę o numerze ewidencyjnym 267, wyznaczone na rysunku planu;
- 2) nie wyznacza się granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami opracowania planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **A-1MN, A-2MN, A-3MN, A-4MN, A-5MN, A-6MN, A-7MN, A-8MN, A-9MN, A-10MN.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w przypadku realizacji lokali usługowych w budynkach mieszkalnych, uciążliwość powodowana prowadzeniem działalności nie może wychodzić poza granice lokalu, w którym działalność ta jest prowadzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolem **A-1MN/U, A-2MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zielenią towarzyszącą, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m², składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,3;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,5;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) ustala się realizację dachów budynków mieszkalnych jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
- 8) ustala się realizację dachów budynków o pozostałych funkcjach jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°-45°;
- 9) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami **A-3MN/U**, **A-4MN/U**, **A-5MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zielen, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m², składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) ustala się realizację dachów budynków mieszkalnych jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
- 8) ustala się realizację dachów budynków o pozostałych funkcjach jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°-45°;
- 9) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczony symbolem **A-6MN/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, , usługi wolnostojące i wbudowane;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w ramach istniejącej zabudowy, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m², składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,35;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;

- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,7;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą wysokość;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji;
- 7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, z wyjątkiem obiektów historycznych, dla których należy stosować formy historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, matowe, w kolorze ceglastym, z wyjątkiem obiektów historycznych dla których należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 9) wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów;
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 11) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej i usług, oznaczone symbolami **A-7MN/U, A-8MN/U, A-9MN/U, A-10MN/U, A-11MN/U, A-12MN/U, A-13MN/U, A-14MN/U, A-15MN/U, A-16MN/U, A-17MN/U.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, usługi wolnostojące i wbudowane;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zielen, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000m², składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą wysokość;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji;
- 7) ustala się realizację dachów budynków mieszkalnych jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°-45°;
- 8) ustala się realizację dachów budynków o innych funkcjach jako dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 9) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem A-1MW.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, komunikacja wewnętrzna, parkingi, obiektu sportu i rekreacji, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu jednostki elementarnej nie może być większa niż 0,4;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu jednostki elementarnej nie może być mniejszy niż 0,3;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą wysokość;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji;
- 7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, z wyjątkiem obiektów historycznych, dla których należy stosować formy historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, matowe, w kolorze ceglстым, z wyjątkiem obiektów historycznych dla których należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 9) wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów;
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 11) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 23. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13. **§ 23.** Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami **A-1RM, A-2RM, A-3RM, A-4RM, A-5RM.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen, komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej;

3) wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 30 DJP.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,35;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,7;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą wysokość;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji;
- 7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, z wyjątkiem obiektów historycznych, dla których należy stosować formy historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, matowe, w kolorze ceglastym, z wyjątkiem obiektów historycznych dla których należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 9) wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów;
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 11) na terenach objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

§ 24. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13. § 24. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami A-6RM, A-7RM, A-8RM, A-9RM, A-10RM, A-11RM, A-12RM, A-13RM.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych oraz inne budynki, budowle i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen, komunikacja wewnętrzna, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 30 DJP.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,35;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,7;
- 4) ustala się, że udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 7) ustala się realizację dachów dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, matowe, w kolorze ceglastym.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami A-1U, A-2U, A-3U, A-4U.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową, istniejące lokale mieszkalne, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzone;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą wysokość;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie, z wyjątkiem historycznych budynków dla których ustala się istniejącą liczbę kondygnacji;
- 7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych, symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38°- 45°, z wyjątkiem obiektów historycznych, dla których należy stosować formy historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego, matowe, w kolorze ceglстым, z wyjątkiem obiektów historycznych dla których należy stosować pokrycie historyczne właściwe dla tych obiektów;
- 9) wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych, lokalnych materiałów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 26. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **A-5U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne związane z prowadzoną działalnością usługową, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, obiektów handlu hurtowego, składów surowców wtórnych, obiektów związanych z dystrybucją paliw.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na dwie;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 metrów;
- 7) ustala się realizację dachów symetrycznych, dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-50°;
- 8) pokrycie dachów ustala się z dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach czerwieni, brązu lub czerni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 27. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem A-1UK.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: kościoł i obiekty towarzyszące, tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, ciągi piesze.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenie § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,1;
- 3) z uwagi na położenie w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dodatkowe zasady zagospodarowania terenu określają ustalenia obowiązujące w tej strefie.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz z uwagi na występowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz na położenie terenu jednostki w obrębie zabytkowego zespołu kościelnego z obiektami wpisanymi do ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.
6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 8.
7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.
8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.
9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują ustalenia § 11.
10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.
11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 28. 1. Ustala się teren aktywności gospodarczej z obiektami produkcyjnymi, składowymi i usługowymi, oznaczony symbolem **A-1P/U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa.
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji zakładów, które zajmują się zbieraniem, unieszkodliwianiem i odzyskiem odpadów;
 - 4) w zakresie usług zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:
- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
 - 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
 - 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
 - 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 metrów;
 - 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
 - 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12 oraz następujące ustalenie: należy dążyć do ograniczenia liczby wyjazdów i wjazdów z dróg klasy lokalnej poprzez ich grupowanie.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 29. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony symbolem **A-1RU**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń urządzona;
- 3) wielkość hodowli na terenie jednostki, wyrażona w dużych jednostkach przeliczeniowych (DJP) nie może przekroczyć 49 DJP;
- 4) zakazuje się realizacji wolnostojącej i wbudowanej zabudowy usługowej o charakterze działalności niezwiązanej z działalnością produkcji rolnej i przetwórstwem rolno-spożywczym.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być większa niż 0,4;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na trzy;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 30. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem A-1US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: obiekty sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia związane z obsługą obiektów sportu i rekreacji, zieleni towarzysząca, parkingi, komunikacja wewnętrzna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może być większa niż 0,2;
- 2) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,70;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 metrów;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na jedną;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów dachów;
- 8) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 31. 1. Ustala się tereny parków wiejskich, oznaczone symbolami: **A-1ZPw, A-2ZPw.**

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenów: park wiejski.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,9;
- 3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 32. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **A-1ZC.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: cmentarz, obiekty związane z obsługą cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej, ciągi piesze, parking, urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy istniejącego budynku;
- 3) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,4;
- 4) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 33. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczone symbolami **A-1KPJ, A-2KPJ, A-3KPJ, A-4KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) ustala się istniejącą szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 34. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **A-1KDL, A-2KDL, A-3KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 35. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami A-1KDD, A-2KDD, A-3KDD, A-4KDD, A-5KDD, A-6KDD, A-7KDD, A-8KDD, A-9KDD, A-10KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) w przypadku dróg istniejących ustala się istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku projektowanych dróg ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 36. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **A-1KDW, A-2KDW, A-3KDW, A-4KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających na 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych wzdłuż jezdni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 37. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej- elektroenergetyka, oznaczony symbolem **A-1E**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: przeznaczenie podstawowe terenu: urządzenia i obiekty obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 6.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 7.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 8.

6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na linii rozgraniczającej terenu jednostki elementarnej;

- 2) dopuszcza się lokalizację wszelkich obiektów związanych z obsługą sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może być większa niż 0,9;
- 4) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 0,01;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej ustala się na 3;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 0,1;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 metrów.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia jak w § 13.

§ 38. 1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczone symbolami A-1WS1, A-2WS1, A-3WS1, A-4WS1, A-5WS1, A-6WS1, A-7WS1, A-8WS1, A-9WS1, A-10WS1, A-11WS1, A-12WS1, A-13WS1, A-14WS1, A-15WS1, A-16WS1, A-17WS1, A-18WS1, A-19WS1, A-20WS1, A-21WS1, A-22WS1, A-23WS1, A-24WS1.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: ciek wodny, rów melioracyjny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń niska.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się realizację kładek, mostów i przepustów umożliwiających komunikację pomiędzy brzegami cieku wodnego;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenów, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 39. 1. Ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem A-1WS2.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zbiornik wodny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń niska.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki wodnej z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) zakazuje się realizacji budynków;
- 3) dopuszcza się modernizację i przebudowę zbiornika;
- 4) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8;

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13

§ 40. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami A-1R, A-2R, A-3R, A-4R, A-5R, A-6R, A-7R, A-8R, A-9R, A-10R.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny upraw rolnych, łąki, zalesienia, stawy hodowlane, sady;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi, drogi transportu rolnego, rowy melioracyjne, dolesienia.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację wielkoformatowych nośników reklamowych w odległości nie mniejszej niż 20 metrów od linii rozgraniczających z drogami oraz o wysokościach nie większych niż 3 metry;

3) dopuszcza się realizację nieutwardzonych ścieżek rowerowych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 41. 1. Ustala się teren rolniczy objęty formami ochrony przyrody, oznaczone symbolem **A-1R/ZN**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny istniejących gruntów ornych, łąk i pastwisk;

2) przeznaczenie uzupełniające: istniejące urządzenia infrastruktury technicznej – linia elektroenergetyczna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) należy pozostawić istniejące siedliska.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

§ 42. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami **A-1ZL, A-2ZL, A-3ZL, A-4ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi pieszce i pieszo-rowerowe, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują odpowiednie ustalenia § 5 oraz następujące ustalenia:

1) zakazuje się realizacji budynków;

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;

3) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie terenu;

4) dopuszcza się realizację nieutwardzonych dróg wewnętrznych, ścieżek pieszych i rowerowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują odpowiednie ustalenia § 6.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia § 7.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują odpowiednie ustalenia § 8.

7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie obowiązują odpowiednie ustalenia § 9.

8. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują odpowiednie ustalenia § 10.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odpowiednie ustalenia § 11.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują odpowiednie ustalenia § 12.

11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia § 13.

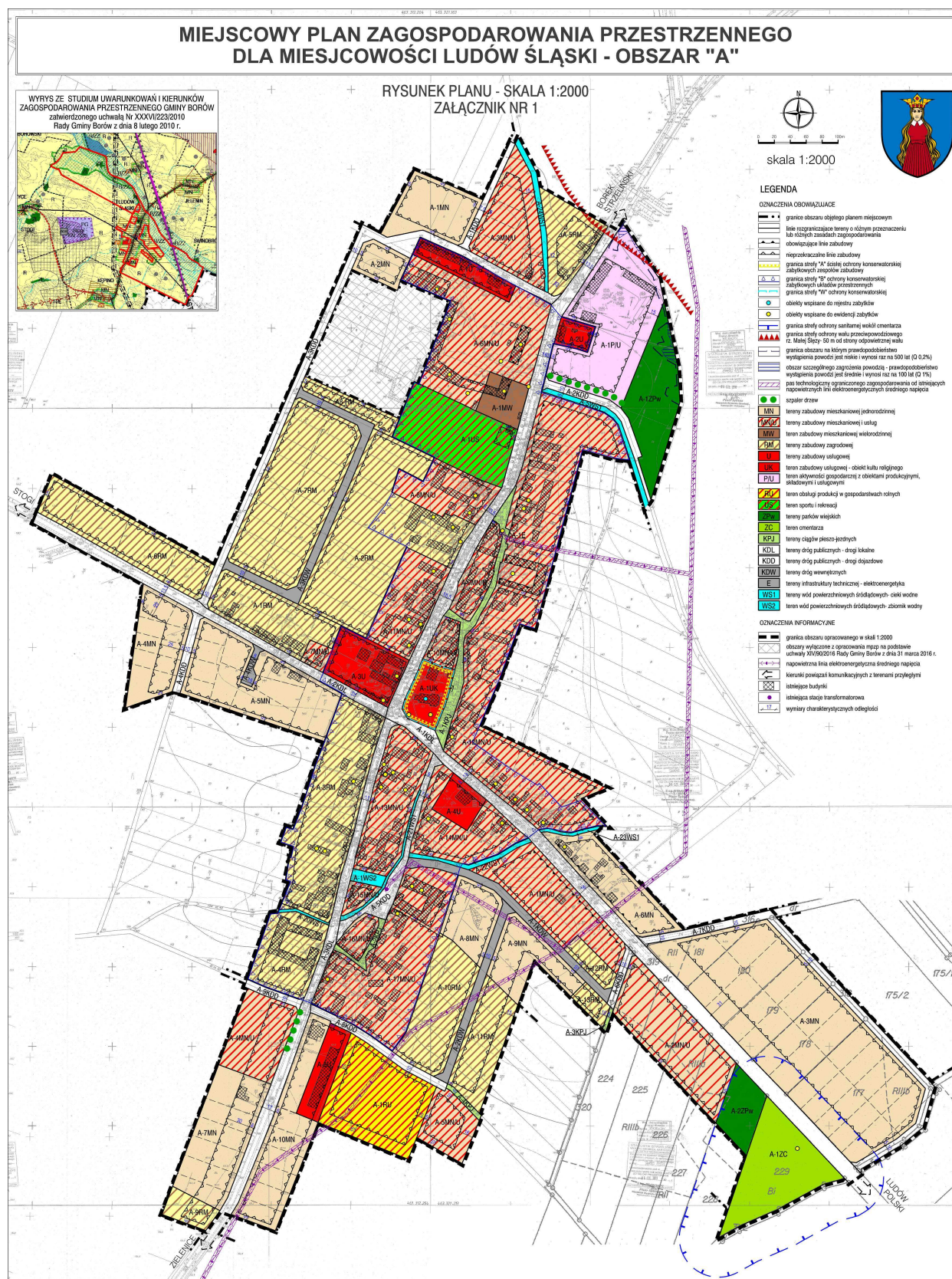
Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 43. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

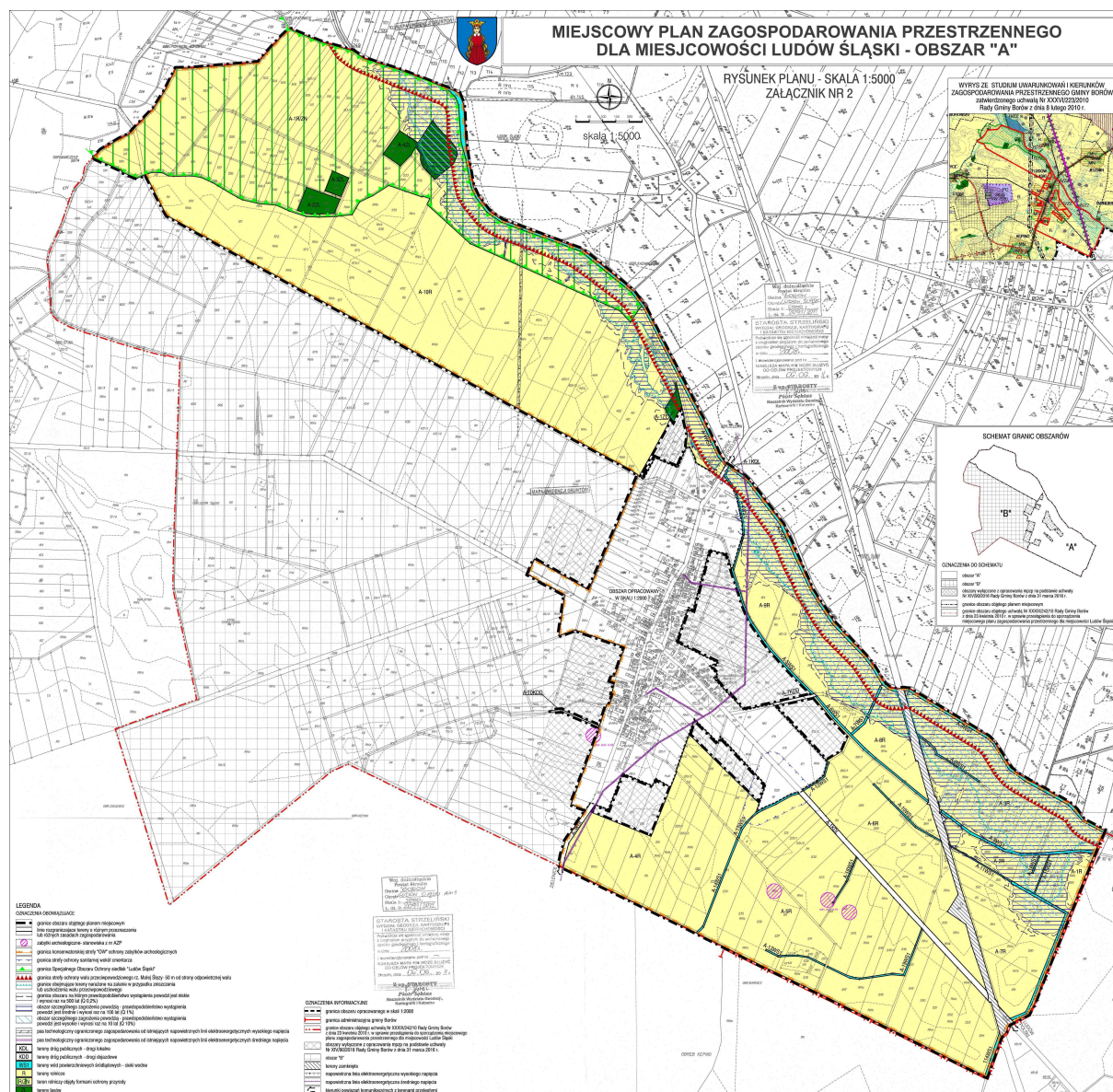
§ 44. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Borów.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodnicząca Rady Gminy Borów

Przewodnicząca Rady Gminy Borów:
G. Kosińska



Załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Borów nr XXIV/142/2017 z dnia 30 marca 2017 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIV/142/2017

Rady Gminy Borów

z dnia 30 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH
PUBLICZNYCH.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.), Rada Gminy Borów rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie i modernizacji dróg klasy lokalnej i dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD;
- 2) realizacja sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.

3. Wykup terenów pod drogi nastąpi w trybie przepisów z zakresu gospodarki nieruchomościami, a realizacja inwestycji w trybie zamówień publicznych.

4. Koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/142/2017

Rady Gminy Borów

z dnia 30 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Borów ustala, co następuje:

Do wyłożonego, w dniach od 23 kwietnia 2015 r. do 22 maja 2015 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło:

1. pismo od TAURON Dystrybucja SA, zawierające 7 uwag, z których 2 nie zostały uwzględnione w całości, a jedna częściowo.

2. pismo od Państwa Jadwigi, Bogusława i Alicji Łozińskich zawierające 5 uwag, z których 5 nie zostało uwzględnionych w całości.

W zakresie nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Borów uwag, Rada Gminy Borów postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Ad. Pismo nr 1.

Uwaga nr 2 z pisma nr 1.

Treść uwagi:

„W planie nie zdefiniowano określenia „infrastruktura techniczna.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Obowiązujące prawo definiuje to pojęcie . Zgodnie z art. 143 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 ze zm.), przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.

Uwaga nr 3 z pisma nr 1.

Treść uwagi:

„Prosimy o jęcie w uchwale zapisów regulujących minimalne odległości jednostek wytwórczych farm wiatrowych od istniejącej i projektowanej sieci dystrybucyjnej, zgodnie z załącznikiem nr 1.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Z uwagi na jednoznacznie wskazaną w planie planowaną lokalizację turbin, ich odległość od istniejących sieci oraz zapis o planowaniu podłączenia turbin jako sieci podziemnej nie zachodzi ryzyko, aby odległości te były mniejsze niż wskazane w wytycznych. Jednocześnie zwracam uwagę, że przytoczone wytyczne nie mają charakteru obowiązującego prawa, a wytycznych wewnętrznych (Tauronu), które mogą

podlegać zmianie, co w przypadku sztywnego zapisu w planie miejscowym utrudniłoby potencjalną realizację sieci przez samego operatora sieci.

Uwaga nr 4 z pisma nr 1.

Treść uwagi:

„W paragrafie 7 pkt 5 lit. II należy wykreślić. Transformator jest urządzeniem służącym do zmiany napięcia przemiennego z wyższego na niższe nie posiadającym wartości historycznej, artystycznej bądź naukowej.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wykaz został sporządzony przez Wojewódzkiego Dolnośląskiego Zabytków i transformator w nim figuruje, a plan musi to uwzględniać.

Uwaga nr 6 z pisma nr 1.

Treść uwagi:

„Na załączniku graficznym należy nanieść wszystkie istniejące stacje transformatorowe. Ponadto dla stacji transformatorowych należy wydzielić odpowiednio teren umożliwiający swobodny dostęp dla obsługi oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej. Wszelkie informacje dotyczące ww. linii i stacji można uzyskać w Regionie Strzelin ul. Dzierżoniowska 51.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona w części dotyczącej wydzielenia terenu pod nowe stacje transformatorowe.

Uzasadnienie:

Lokalizacja istniejących stacji transformatorowych nie stanowi ustalenia planu miejscowego lecz jako można dopuścić jej wskazanie jako oznaczenie informacyjne. Natomiast kwestia lokalizacji nowych stacji nie może być ustalona jednoznacznie z uwagi na trudności przewidzenia tempa i zakresu procesu inwestowania na terenie miejscowości. W związku z powyższym w planie dopuszczono lokalizację nowych stacji transformatorowych jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów innej funkcji podstawowej.

Uwaga nr 7 z pisma nr 1.

Treść uwagi:

„Skablowanie lub przebudowa istniejących odcinków napowietrznej linii elektroenergetycznej będzie możliwe wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych inwestorów w porozumieniu z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci. W przypadku planowania przebudowy linii po terenach prywatnych należy w planie wyznaczyć orientacyjne trasy.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ustala zasad współpracy między stronami realizującymi przedsięwzięcie, jak też nie określa zasad jego finansowania.

Ad. Pismo nr 2.

Uwaga nr 1 z pisma nr 2.

Treść uwagi:

„Bezpośrednio przy działkach nr 646, 131/3, 131/4 przez nas zamieszkanych i użytkowych (właściciele Jadwiga i Bogusław Łozińscy), które to działki zabudowane są domem jednorodzinnym oraz wieloletni sadem, w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności usługowej, na co nie wyrażamy zgody.

Projekt MPZP dla Ludowa Śląskiego zmienia strefę, na której znajduje się nasza nieruchomość z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej zabudowy mieszkaniowej i usług.

Dla strefy 17MN/U jako przeznaczenie podstawowe terenu przewiduje poza zabudową mieszkaniową jednorodzinną – wolnostojącą, usługi wolnostojące i wbudowane. Jednocześnie projekt nie definiuje dokładnie znaczeń usług wolnostojących. Brak precyzyjnej definicji dla poszczególnych rodzajów usług dopuszczanych przez projekt w strefie 17MN/U powoduje nasz niepokój jako właścicieli i użytkowników nieduchowności znajdujących się w tej strefie, gdyż projekt tym samym dopuszcza w naszym sąsiedztwie możliwość wprowadzenia potencjalnie uciążliwych rodzajów działalności.

Projekt MPZP tym samym staje się w naszej ocenie jawną legalizacją samowoli budowlanej i legalizacją obecnie prowadzonej niezgodnie z prawem działalności (hurtownia materiałów budowlanych), która aktualnie ma miejsce na działkach sąsiadujących bezpośrednio z naszą nieruchomością - działki nr 644. 124/2 i 125/1 (obecnie działka m- 645) i w związku z czym prowadzone są postępowania prokuratorskie (Prokuratura w Strzelinie) i administracyjne (w tym: Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Strzelinie. Starostwo Powiatowe W Strzelinie. Urząd Gminy w Borowie).

Wnioskujemy o zachowanie obecnego przeznaczenia działek przyległych do naszej nieruchomości.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego wprowadza na terenach sąsiadujących z ww. działkami możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i usług wolnostojących i wbudowanych. Jednak w zakresie działalności usługowej w projekcie planu miejscowego są zapisy, które zabezpieczają przed negatywnym oddziaływaniem usług na tereny sąsiednie. Zapis §6 pkt 1). ustala, że „*prowadzona działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, zanieczyszczeń pyłowych i gazowych wprowadzanych do powietrza oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie może negatywnie oddziaływać na jakość wód podziemnych także w granicach terenu inwestycji*”;

Uwaga nr 2 z pisma nr2.

Treść uwagi:

„Bezpośrednio przy działkach nr 646, 131/3, 131/4 przez nas zamieszkiwanych i użytkowanych, które to działki zabudowane są domem jednorodzinnym oraz wieloletnim sadem. w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość prowadzenia działalności usługowej, na co nie wyrażamy zgody. Nasze działki zawsze były użytkowane jako działki o przeznaczeniu do zamieszkiwania i upraw ogrodowych. tak jak i działki sąsiednie. W projekcie planu działki sąsiedniej W tym działki 644. 124/2 i 125/1 (obecnie działka nr 645) oznaczono symbolem 17MN/U zezwalając na prowadzenie na owych działkach działalności o charakterze usługowym. Na takie przeznaczenie przyległych działek do w/w naszej nieruchomości nie wyrażamy zgody, gdyż w znacznej mierze wpłynie to na degradację gruntu i środowiska, jak i na korzystanie z naszej nieruchomości. w tym zbioru owoców z sadu. Mając na uwadze obecne ukształtowanie i wykorzystanie terenu, wysoką klasę gruntów rolnych, nie znajduje uzasadnienia zmiana przeznaczenia działek przyległych do naszej nieruchomości w terenie wiejskim, które od zawsze były przeznaczone na zabudowę zagrodową i mieszkaniową – na tereny gdzie możliwa będzie działalność usługowa z parkingami i infrastrukturą techniczną.

Wnioskujemy o zachowanie obecnego przeznaczenia działek przyległych do naszej nieruchomości. Proponowana zmiana spowodowałaby degradację gruntów oraz umożliwi wybudowanie budynków o charakterze usługowym na gruntach rolnych wysokiej klasy i doprowadzi do degradacji naszej nieruchomości w tym wieloletnich drzew owocowych w sadzie. Działalność usługowa zawsze powoduje znaczne zanieczyszczenie środowiska, a parkingi na wybudowanie których projekt planu zezwala na granicy z wieloletnim sadem jest to propozycja, która w oczywisty sposób wpłynie na degradację środowiska. Zwracam uwagę, iż w pobliżu działek, które zgodnie z projektem MPZP mają być pod działalność między innymi usługową jest również ciek wodny stanowiący meliorację. Z tego rowu woda spływa na pola uprawne i nasz sad, zatem prowadzenia jakiejkolwiek działalności usługowej na przyległych do naszej nieruchomości działkach jest niedopuszczalne i sprzeczne z uwarunkowaniami środowiskowymi. Nie jest możliwe w terenie rolniczym prowadzenie działalności usługowej, która by nie oddziaływała na nieruchomości sąsiednie, zanieczyszczenia zawsze będą przenikać na pobliskie pola i uprawy. Prognoza oddziaływania na środowisko (załącznik do projektu MPZP) zakazuje przedsięwzięć, z wyjątkiem celu

publicznego, które mogłyby zdegradować środowisko, zatem zmiana gruntów dotychczas używanych jako działki zagrodowe i mieszkaniowe na działki, na których można prowadzić działalność usługową jest niedopuszczalne, gdyż doprowadzi do degradacji gruntów rolnych sąsiadujących. Na obszarze objętym projektem planu są bowiem bardzo żyzne grunty o wysokim wskaźniku bonitacji i dopuszczenie możliwości ich degradacji nie może mieć miejsca. Zmiany w MPZP nie mogą wpłynąć na środowisko w sposób negatywny szczególnie na terenie wiejskim i żyznych gruntów rolnych. Zmiany te nie zdają się uzasadniać. Konieczne jest bowiem nawiązanie do istniejącej zabudowy i zagospodarowania działek. Inny sposób podejścia doprowadziłby do określenia parametrów, wskaźników nowej zabudowy i wykorzystania terenu w sposób niemający nic wspólnego z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Planowane przeznaczenie przedmiotowych działek na cele pozarolnicze (usługowe) uzyskało zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, który tym samym, mając na uwadze wysoki udział gleby wysokich klas na terenie gminy, dopuścił inne niż dotychczas zagospodarowanie terenu. Jak już wspomniano, plan ogranicza możliwość generowania ponadnormatywnych uciążliwości na terenach sąsiednich i nie można domniemywać, że każda potencjalna działalność usługowa będzie takie uciążliwości generować.

Uwaga nr 3 z pisma nr 2.

Treść uwagi:

„Obecnie sąsiadujące z naszą nieduchownością działki w tym działka nr 644. 124/2 i 125/1 (obecnie działka nr 645) z uwagi na uwarunkowania środowiskowe znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej B, co warunkuje ich prawidłowe wykorzystanie. Zmiana planu i przesunięcie granic w zakresie terenów objętych ochroną konserwatorską bezspornie wpłynie na degradację środowiska. Gdyż wyłącza w/w obszar z szczególnej ochrony i zmienia zarówno sposób wykorzystania gruntów. Jaki współczynnik zabudowy, co leży w sprzeczności z interesem wiejskiej społeczności lokalnej. Wnosimy o zachowanie obecnych granic konserwatorskiej.

Nadto w odległości niespełna 50 m od w/w działek znajduje się zabudowa kościelna objęta w projekcie planu strefą ochrony konserwatorskiej A, co uniemożliwia proponowane zmiany wykorzystania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie. Obok obiektów sakralnych, pod nadzorem konserwatora nie można zezwolić na prowadzenie działalności usługowej, gdyż sprzeczne jest to z warunkami środowiskowymi i zasadą zachowania ładu przestrzennego. Obligatoryjne jest bowiem zachowanie historycznego układu przestrzennego z uwzględnieniem dotychczasowego wykorzystania działek i obszarów”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przebieg granicy strefy B ochrony konserwatorskiej w procedowanym projekcie planu został uszczegółowiony względem obowiązującego planu miejscowego (wyznaczającego granicę w sposób ogólny) i ujednolicony z historycznym układem ruralistycznym wsi. Jednocześnie informuję, że zakres tej strefy został pozytywnie uzgodniony z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przedmiotowa działka 645 znajduje się zatem w większości poza granicą strefy B ochrony konserwatorskiej możliwe jest tam określenie innych parametrów kształtowania zabudowy bez uszczerbku dla ładu przestrzennego .

Uwaga nr 4 z pisma nr 2.

Treść uwagi:

„Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Wnioskujemy o:

·Obniżenie wysokości zabudowy na terenach przyległych do naszej działki w tym na działce 644, 124/2 i 125/1 (obecnie działka nr 645) do 7 metrów, co odpowiada wysokości istniejącej zabudowy jest zatem zgodne z ładem przestrzennym i odpowiada wysokości przeciętnego domu jednorodzinnego.

·Podwyższenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 0,4 do obecnie istniejącej, jak i zachowanie wskaźnika zabudowy działki na obecnym poziomie.

Proponowane zmiany, bezpośrednio nawiązują do istniejącej zabudowy. Należy zauważyć, że rolą uchwalenia MPZP jest wprowadzenie zasad i kryteriów, wprowadzających przemyślane porządek urbanistyczny i ład przestrzenny, z zachowaniem istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu.

Proponowane zmiany w zakresie wykorzystania działek sąsiadujących z naszą nieruchomością (proponowano zmianę na MN/U tereny mieszkaniowe i usług) nie mogą być wprowadzone. Grunty wysokiej klasy nie mogą być wykorzystywane na działalności o charakterze usługowym, uwarunkowania środowiskowe, nie uwzględnia obecnego przeznaczenia działek, ani sąsiedztwa terenów rolnych/ogrodowych. Wprowadzenie na terenach wiejskich, rolniczych możliwości zabudowy usługowej, innej niż nieuciążliwe działalności w zakresie prowadzenia małego sklepu spożywczo-przemysłowego, czy usług kulinarnych nie znajduje uzasadnienia. Na terenach wiejskich, gdzie jest ziemia wysokiej klasy nie można budować sklepów z parkingami jest to sprzeczne z społeczno-gospodarczym wykorzystaniem nieruchomości, warunkami kulturowymi i środowiskowymi. Na terenach wiejskich, w sąsiedztwie zieleni, sadów i pól uprawnych prowadzenie działalności usługowej z parkingami narusza kompozycje – estetyczne wykorzystania nieruchomości. Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego niedopuszczalne jest lokalizowanie usług w sąsiedztwie terenów rolniczo-ogrodowych. Nadto usługi na wsi winny być lokalizowane w jednokondygnacyjnych małych budynkach lub na pierwszej kondygnacji istniejącej zabudowy. Wskazujemy, iż w Ludowie Śląskim nie brakuje usług podstawowych, mieszkańcy nie zgłaszali konieczności zurbanizowania wsi i zrównania jej z miastem. W Ludowie Śląskim nie jest uzasadnione w ogóle wydzielenie na terenach obecnie wykorzystywanych jako mieszkaniowe/zagrodowe terenów z przeznaczeniem na usługi. Wprowadzenie MPZP ma zapewnić spójność architektoniczną a nie ją zaburzać, co niniejszy projekt czyni. Lokalizowanie usług obok kościoła bezspornie koliduje z krajobrazem kulturowym obszaru.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wnioskowane obniżenie planowanej wysokości zabudowy z dziewięciu na siedem metrów nie wynika z racjonalnych przesłanek i nie ma związku z ochroną ładu przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy dla większości terenów wsi, w tym dla terenów znajdujących się w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej, określono na wnioskowaną przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków 9 metrów, co wynika także z analizy parametrów historycznej zabudowy, która w przypadku budynków dwukondygnacyjnych przekracza 7 metrów.

Wnioskowane zachowanie obecnego minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, również nie znajduje uzasadnienia jako element ochrony ładu przestrzennego. Wprowadzony w projekcie planu wymóg zachowania minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej jest wystarczający dla zachowania właściwego funkcjonowania środowiska na terenach zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie. Nadmieniam, że projekt był uzgadniany z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która nie wniosła uwag w tym zakresie uznając ten wskaźnik za wystarczający.

Ponadto nie jest prawdą, że mieszkańcy nie wnioskuje o dopuszczenie alternatywnego przeznaczenia na terenach zabudowanych zabudową zagrodową. Świadczy o tym liczne wnioski mieszkańców złożone w procedurze sporządzania projektu planu miejscowego, o przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Dopuszczenie lokalizacji usług ma na celu umożliwienie rozwoju działalności usługowej osobom, które nie prowadzi gospodarstw rolnych, a osób takich jest coraz więcej. Dopuszczenie działalności usługowej ma więc na celu zapewnienie możliwości rozwoju działalności usługowej przez osoby, które taką działalność będą chciały podjąć. Nadmieniam, że przyjęte parametry planowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie odbiegają od parametrów istniejącej zabudowy wiejskiej, stąd sugerowana kolizja nowej zabudowy usługowej z krajobrazem kulturowym nie ma uzasadnienia.

Uwaga nr 5 z pisma nr 2.

Treść uwagi:

„Nadto zupełnie niezrozumiale jest wyłączenie naszej nieruchomości z położonej w Ludowie Śląskim pod nr 23 ze strefy ochrony konserwatorskiej. Dom przez nas zamieszkiwany zawsze był w takiej strefie i na

wszelkie jego zmiany i modernizacje, szczególnie, iż jest naprzeciwko kościoła (strefa ochrony konserwatorskiej A) wymagane były zgody i uzgodnienia. Nadto propozycje do MPZP „szatkują” ową strefę ochrony konserwatorskiej w niezrozumiały sposób – wnosimy o zachowanie dotychczasowych uwarunkowań w zakresie ochrony konserwatorskiej.”

Mając powyższe na uwadze wnosimy o objęcie naszej nieruchomości działki nr 646 ochroną konserwatorską jak dotychczas; zmianę proponowanego obszaru zaznaczonego w projekcie planu jako 17MN/U na MN/RM jak dotychczas z uwagi na argumenty wskazane powyżej.

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Budynek o nr 23 zlokalizowany jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Jak wspomniano w uzasadnieniu do uwagi nr 3 obecnie procedowany projekt planu miejscowego uszczegóławia przebieg strefy „B” ochrony konserwatorskiej w nawiązaniu do historycznego układu ruralistycznego wsi. Przebieg granicy strefy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Natomiast zmiana obecnie projektowanej funkcji terenu 17MN/U na 17MN/RM naruszałaby interes właścicieli działek wchodzących w skład ww. terenu, z których część wnioskowała o przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. Strona wnosząca uwagę wyraża swoją wolę, która może być niezgodna z wolą innych właścicieli nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu i naruszać ich interesy. Ponownie nadmieniam, że dla przedmiotowego terenu Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi po zapoznaniu się ustaleniami projektu planu wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, akceptując tym samym rozwój działalności pozarolniczej -także usługowej.

Do wyłożonego, w dniach od 2 czerwca 2016 r. do 30 czerwca 2016 r., do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Ludów Śląski, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło pismo od TAURON Dystrybucja SA, zawierające 5 uwag (pkt 6 pisma nie stanowi uwagi do treści planu, a jedynie informację od składającego uwagę), z których 2 nie zostały uwzględnione w całości.

W zakresie nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Borów uwag, Rada Gminy Borów postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 3.

Treść uwagi:

„Dla stacji transformatorowych należy wydzielić odpowiedni teren umożliwiający swobodny dostęp dla obsługi oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W granicach obszaru objętego planem znajdują się dwie istniejące stacje transformatorowe, usytuowane w granicach (A-5KDD) lub przy granicy (A-1KPJ) dróg we władaniu gminy. Umożliwia to swobodny dostęp w celu obsługi istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. Jednocześnie, ze względu na gęste zainwestowanie wsi, w bezpośrednim sąsiedztwie omawianych stacji transformatorowych nie ma odpowiednich warunków na wydzielenie terenów z przeznaczeniem pod ich rozbudowę.

Uwaga nr 4.

Treść uwagi:

„Dla zasilenia planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy w planie dodatkowo zarezerwować teren pod stację transformatorową w zachodniej części terenu oznaczonego jako 3 MN.”

Uwaga pozostaje nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie ma potrzeby wyznaczania w planie nowego terenu pod stację transformatorową, ponieważ realizacja infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych została dopuszczona na obszarze całego planu. Zasilenie w energię elektryczną nowej zabudowy powinno odbyć się w nawiązaniu do skali inwestycji realizowanych na terenie 3MN oraz na zasadzie odrębnych negocjacji z właścicielami gruntów.