

**UCHWAŁA NR IN.14.2015**  
**RADY GMINY UDANIN**

z dnia 30 stycznia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**obszaru obrębu Różana**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. Nr poz. 594 ze zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr LVIII/204/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana zmienionej uchwałą Rady Gminy Udanin Nr XLV.193.2014 25 czerwca 2014 r. zmieniającej uchwałę Nr LVIII/204/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana, obejmującego obszar obrębu geodezyjnego Różana w granicach administracyjnych z wyłączeniem działek ewidencyjnych nr: część (dalej cz.) 478/2, 308, 309, 310, 314, 315, 316, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 474/1, 476, 57, cz. 306, cz. 311, cz. 317, cz. 452, cz. 462, cz. 477/1, cz. 478/3; po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Udanin nr LII/163/2010 z dnia 3 marca 2010 r., Rada Gminy uchwała co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana.

2. Granica obszaru planu określona została na rysunku planu.

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

- 1) rysunek planu dla obszarów planowanego zainwestowania niekubaturowego oraz terenów otwartych w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek planu dla obszarów zwartej zabudowy wsi w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granica planu;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) granica obszaru opracowanego w skali 1:1000;
- 4) symbole terenu złożone z oznaczenia cyfrowo – literowo – cyfrowego;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) elementy zagospodarowania przestrzennego:
  - a) obszar podwórzy gospodarczych,
  - b) obszar zieleni ruralistycznej;
- 9) obiekty i obszary chronione planem:
  - a) obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
  - b) stanowiska archeologiczne wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych,
  - c) strefy ochrony konserwatorskiej;

- granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej – "A", z rozróżnieniem na "A1" i "A2",
- granice strefy ochrony konserwatorskiej – "B", z rozróżnieniem na "B1" i "B2",
- granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego – "K",
- granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – "W",
- granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – "OW".

10) granice stref ochronnych lub uciążliwości

- a) granice stref ochronnych od sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV,
- b) granice strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych,
- c) granica stref ochrony sanitarnej od terenów cmentarzy czynnych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) granica administracyjna gminy;
- 2) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 3) obszary wyłączone z opracowania
- 4) proponowane podziały na działki budowlane;
- 5) obiekty i obszary podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
  - b) granice obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
  - c) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
  - d) granica złoża glin ogniotrwałych "Różana";
- 6) infrastruktura techniczna:
  - a) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20 kV,
  - b) projektowane linie sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) orientacyjna lokalizacja projektowanych elektrowni wiatrowych;
- 7) granice stref ochronnych lub uciążliwości
  - a) orientacyjne granice strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych położone poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, mogące wymagać lub wymagające posiadania stosownych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian (przy realizacji elektrowni wiatrowych o mocy mogącej powodować: ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowanie znaczącego oddziaływania na środowisko, poza obszarem niniejszego planu),
- 8) oznaczenia graficzne znajdujące się poza granicą planu.

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

- 1) **przepisach odrębnych lub przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo – literowo – cyfrowym, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z niniejszą uchwałą;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określonego symbolem terenu funkcję lub funkcje (w przypadku terenów innych niż jednofunkcyjne), której lub których udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimum 60% udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej wraz z infrastrukturą

komunikacyjną i techniczną niezbędną do właściwej obsługi zabudowy i zagospodarowania terenu; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję podstawową wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji lub jedną z nich;

5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć:

a) wskazaną dla terenu określonego symbolem, funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksimum 40% udziału powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej działce, z zastrzeżeniem budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej (MN), gdzie dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego; w przypadku gdy w ustaleniach szczegółowych jako funkcję uzupełniającą wskazuje się więcej niż jedną, na terenie dopuszcza się realizację wszystkich wymienionych funkcji,

b) pozostałe zagospodarowanie terenu niezbędne dla zagospodarowania terenu działki zgodnie z określonym przeznaczeniem, w tym infrastrukturę techniczną, z zastrzeżeniem dopuszczenia szerszego zakresu sieci infrastruktury technicznej niż niezbędna dla zagospodarowania terenu działki;

6) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowego i uzupełniającego przeznaczenia określonego w planie;

7) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, do której należy sytuować noworealizowane budynki głównie przegrodą zewnętrzną, z dopuszczeniem uskoków w głąb działki na co najwyżej 30% jej długości oraz z dopuszczeniem wycofania linii parteru i rozwiązania go w postaci podcienia, arkad, wnęk; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz budynków towarzyszących, które należy lokalizować w głębi działki lub, jeżeli zaznaczono inaczej w ustaleniach szczegółowych - zgodnie z tymi ustaleniami; obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą też sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub określoną ustaleniem w tekście uchwały, przed którą nie wolno lokalizować noworealizowanych budynków; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów wysuniętych nie więcej niż 0,5 m oraz balkonów, zadaszeń, schodów, ganków, wykuszy i loggii wysuniętych nie więcej niż 1,0 m oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami - wysokość liczoną od poziomu urządzonego terenu do najwyżej położonego punktu, krawędzi lub płaszczyzny obiektu budowlanego niebędącego budynkiem;

b) w odniesieniu do budynków - zgodnie z przepisami odrębnymi,

10) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym realizujące cele publiczne, w szczególności usługi: oświaty, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, społeczno-kulturalne, administracji publicznej, siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych, inne;

12) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

13) **towarzyszących budynkach, towarzyszących obiektach** – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże oraz inne budynki niezbędne do właściwego funkcjonowania terenu, a także obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.;

14) **objektach o wartościach kulturowych lub obiektach historycznych** – należy przez to rozumieć obiekty zabytkowe i tradycyjne wpisane do ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków;

15) **oryginalnym, pierwotnym lub historycznym [dotyczy elementu lub części obiektu, zespołu lub obszaru zabytkowego lub tradycyjnego]** – należy przez to rozumieć część lub element budynku określony w treści ustaleń, datowany na czas powstania obiektu, z zastrzeżeniem, iż w przypadku przebudowy obiektu lub innych

prac zmieniających pierwotny wygląd obiektu, dopuszcza się przyjmowanie za oryginalny również element z okresu przebudowy lub innych prac zmieniających pierwotny wygląd obiektu, jednak tylko w przypadku gdy badania historyczne i architektoniczne wykażą niemożność ustalenia jego pierwotnego wyglądu lub niższy poziom artystyczny w porównaniu z realizacją chronologicznie późniejszą;

16) **rewaloryzacji** - należy przez to rozumieć działania polegające na uczytelnieniu, uzupełnieniu lub odtworzeniu historycznego układu kompozycji z jednoczesnym dostosowaniem istniejącego zainwestowania do współczesnych wymogów technicznych oraz funkcjonalnych, które w zależności od stopnia destrukcji oraz możliwości ekonomicznych i akceptacji społecznej, polegają na: integracji kompozycji i/lub rekompozycji i/lub rekonstrukcji;

17) **adaptacji** – należy przez to rozumieć:

a) [odnośnie budynku] działania dotyczące dostosowania budynku do funkcji terenu, w szczególności przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania budynku, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

b) [w pozostałych przypadkach tj. odnośnie elementu zagospodarowania przestrzennego innego niż wymieniony w lit. a] uznanie jego aktualnych parametrów tj. obowiązujących w przepisach odrębnych na dzień ich wykonania;

18) **modernizacji [obiekty budowlanego]** – należy przez to rozumieć wykonanie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, estetycznych, artystycznych lub technicznych obiektu budowlanego, w szczególności budynku, realizowanych w szczególności poprzez:

a) przebudowę wewnętrznych przegród budynku,

b) zmianę elewacji przez wykonanie lub wyeksponowanie detalu architektonicznego w szczególności: pilastrów, ryzalitów, sztukaterii zewnętrznej itp. lub przez zmianę proporcji powierzchni muru do otworów z wykluczeniem rozbudowy budynku,

c) zmianę wyglądu dachu z wykluczeniem zmian jego geometrii;

19) **modernizacji [komunikacji i infrastruktury technicznej]** - należy przez to rozumieć wykonanie, robót w wyniku których następuje podwyższenie wartości użytkowo – funkcjonalnych, technicznych lub estetycznych, realizowanych w szczególności poprzez wprowadzanie rozwiązań, urządzeń oraz parametrów i materiałów technicznych odpowiadających najnowszej wiedzy branżowej;

20) **nieuciążliwych [usługach i rzemiośle]** - należy przez to rozumieć usługi i/lub rzemiosło inne niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko;

21) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki;

22) **elektrowni wiatrowej** – należy przez to rozumieć budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z niezbędnymi instalacjami i urządzeniami, w tym m.in. łopatomy wirnika oraz towarzyszącą im infrastrukturą techniczną wykorzystującą do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru;

23) **granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych** - należy przez to rozumieć granice stref ochronnych od terenów na których przewiduje się rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym terenie objętym planem w zakresie określonym w ustaleniach niniejszej uchwały lub są przypisane odpowiednim oznaczeniom graficznym na rysunku planu.

2. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonych dodatkowo symbolem terenu.

3. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo – literowo – cyfrowym. Pierwsza cyfra rzymska oznacza lokalizację terenu na załączniku graficznym, odpowiednio: I – na załączniku nr 1 opracowanym w skali 1 : 2 000, II – na załączniku nr 2 opracowanym w skali 1 : 1 000. Następujący po niej symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, cyfra kolejny numer terenu.

4. W przypadku braku przedmiotu ustaleń nie podaje się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 5. 1.** Obszar objęty uchwałą nie obejmuje:

- 1) terenów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obszarów wymagających przekształceń, w tym rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej oraz obszary przestrzeni publicznych określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określono w ustaleniach szczegółowych planu.

## **Rozdział 1.** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 6. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:** Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów, zgodnie z załącznikiem graficznym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem **MN**,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone symbolem **MNU**;
- 2) tereny zabudowy usługowej:
  - a) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem **U**,
  - b) tereny usług publicznych – oznaczone symbolem **UP**,
  - c) tereny usług sakralnych – oznaczone symbolem **UKs**,
  - d) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone symbolem **US**;
- 3) tereny zieleni i wód:
  - a) tereny zieleni nieurządzonej – oznaczone symbolem **Z**,
  - b) tereny cmentarzy czynnych – oznaczone symbolem **ZCc**,
  - c) tereny lasów – oznaczone symbolem **ZL**,
  - d) tereny dolesień – oznaczone symbolem **ZLn**,
  - e) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – oznaczone symbolem **WS**;
- 4) tereny użytkowane rolniczo:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone symbolem **RM**,
  - b) tereny rolnicze – oznaczone symbolem **R**,
  - c) tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych – oznaczone symbolem **KDr**;
- 5) tereny aktywności gospodarczej:
  - a) tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko – oznaczone symbolem **P**,
  - b) tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni **PG**;
- 6) tereny miejsc postojowych dla samochodów osobowych - oznaczone symbolem **KS**;

7) tereny infrastruktury technicznej:

- a) tereny obsługi technicznej w zakresie elektroenergetyki – oznaczone symbolem **E**,
- b) tereny elektrowni wiatrowych – oznaczone symbolem **EW**;

8) tereny komunikacji:

- a) tereny kolei (tereny zamknięte) – oznaczone symbolem **KK**,
- b) tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej – oznaczone symbolem **KDZ**,
- c) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej – oznaczone symbolem **KDL**,
- d) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej – oznaczone symbolem **KDD**,
- e) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem **KDW**,
- f) tereny ciągów pieszo - jezdnych – oznaczone symbolem **KXJ**,
- g) tereny ciągów pieszych – oznaczone symbolem **KX**.

### **§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Ustala się zachowanie i ochronę elementów małej architektury.
2. Zabrania się wznoszenia nowych obiektów budowlanych powyżej 170 m wysokości nad poziomem terenu.
3. Maksymalna wysokość zabudowy podana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
4. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>, w tym wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
5. Określa się zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - 1) noworealizowane budynki oraz budynki przebudowywane należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2 i 3, wyznaczonymi na rysunku planu w odległości co najmniej:
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą zbiorczą oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDZ**,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą lokalną oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDL**,
    - c) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą dojazdową oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDD**,
    - d) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczonej symbolem przeznaczenia **KDW** oraz z ciągiem pieszo - jezdny oznaczonym symbolem przeznaczenia **KXJ**,
    - e) 10 m od linii rozgraniczającej tereny kolei, oznaczonej symbolem przeznaczenia **KK**,
    - f) 12 od linii rozgraniczającej lasów, w tym oznaczonych symbolem przeznaczenia **ZL**,
    - g) zmiennej 4 – 15m (zgodnie z rysunkiem planu) od linii rozgraniczającej wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **WS**;
  - 2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę lub z dopuszczeniem zabudowy, w miejscach gdzie na rysunku planu nie wskazano nieprzekraczalnych linii zabudowy, nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się zachowanie, remont oraz nadbudowę istniejącego budynku usytuowanego niezgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy, natomiast zakazuje się jego rozbudowy przed wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - 4) w przypadku wydzielenia nowych, nie wyznaczonych na rysunku planu, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych i pieszych w obrębie wszystkich terenów budowlanych, nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej wydzielonej drogi lub ciągu;
  - 5) nową zabudowę główną należy lokalizować wzdłuż istniejącej linii zabudowy, jeśli stanowi ona uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy szeregowej lub bliźniaczej.
6. Odnośnie istniejącej zabudowy dopuszcza się:

- 1) zmianę sposobu użytkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) remonty istniejącej zabudowy;
- 4) prace prowadzące do dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków;
- 5) zmianę konstrukcji dachu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7. Zabudowę istniejącą o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i uzupełniające ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy.

8. Dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną.

9. Geometria, pokrycie i kolorystyka dachów zabudowy przeznaczenia podstawowego zgodna z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak par. 9.

10. Geometrię, pokrycie i kolorystykę dachów zabudowy uzupełniającej i towarzyszącej należy dostosować do geometrii, kolorystyki i pokrycia dachu głównego obiektu zlokalizowanego na tej działce.

11. Jeżeli w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej obowiązuje następująca kolorystyka obiektów:

- 1) dla elewacji obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodna z ustaleniami par. 9;
- 2) dla elewacji pozostałych obiektów nie wymienionych w pkt 1 o niskiej intensywności zabarwienia (tzw. pastelowa) z preferencją dla odcieni ciepłych i dopuszczaniem barwy białej lub kolorystyka wynikająca z użytych naturalnych materiałów elewacyjnych, w szczególności cegły, przy czym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami w zabudowie bliźniaczej dla zespołu obiektów stanowiących jeden kompleks obowiązuje jednolita kolorystyka.

12. Na elewacjach budynków głównych dopuszcza się stosowanie następujących materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia: cegły, naturalnych (ceramicznych) okładzin elewacyjnych oraz kamienia.

13. Dla elewacji budynków towarzyszących obowiązuje stosowanie materiałów o wysokiej intensywności zabarwienia zastosowanych na budynku głównym, zgodnie z ust. 12 z dopuszczeniem złamanej barwy białej lub jaśniejszego odcienia koloru na elewacji obiektu głównego, przy czym dla obiektu budowlanego obejmującego kompleks garaży obowiązuje jednolita kolorystyka.

14. Dla detalu architektonicznego na elewacjach budynków oraz detalu towarzyszącego obowiązuje kolorystyka achromatyczna (neutralna).

15. Zabrania się stosowania blachy trapezowej i falistej jako pokryć dachowych oraz materiałów wykończeniowych typu „siding”.

16. Ogrodzenia terenu zabudowy od strony terenów publicznych objęte jednym przedsięwzięciem inwestycyjnym muszą mieć jednolity wygląd i wysokość.

17. Zabrania się realizacji wolnostojących nośników reklamowych:

- 1) na terenach usług publicznych;
- 2) na terenach zieleni urządzonej.

18. Jeżeli w tekście uchwały nie zaznaczono inaczej, dopuszcza się realizację nośników reklamowych innych niż wolnostojące o łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 10 m<sup>2</sup> dla terenu działki budowlanej oraz z dopuszczeniem na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, **P** zwiększenia łącznej powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, do 20 m<sup>2</sup> dla terenu działki, z zastrzeżeniem iż:

- 1) musi ona stanowić w zamyśle architektonicznym wraz z zabudową lub/i (w zależności od funkcji terenu i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu podanych w ustaleniach szczegółowych) zagospodarowaniem terenu jednolity harmonijny zespół;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

- a) łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 3 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem jak pkt 3 lit. a,
  - b) jest to reklama w formie tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych, mocowanych do elewacji obiektów, z zastrzeżeniem jak pkt 3 lit. b,
  - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada się tytuł prawny;
- 3) na terenach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej "A", "B" i strefie ochrony krajobrazu kulturowego "K":
- a) jest to reklama w formie wypukłego liternictwa umieszczanego na elewacji zabudowy lub tablic (szyldów) reklamowych, w tym semaforowych, mocowanych do elewacji obiektów o powierzchni, mierzonej po obrysie zewnętrznym, nie większej niż 2 m<sup>2</sup>,
  - b) jest dostosowana formą i stylem do kompozycji i detalu elewacji,
  - c) dotyczy prowadzonej na terenie działki lub zespołu działek działalności, do których posiada się tytuł prawny.

19. Elektrownie wiatrowe podlegają obowiązkowi zgłoszenia Szefostwu Służb Ruchu Lotniczego SZ RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę oraz powiadomienia o przewidywanym terminie ukończenia budowy inwestycji z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym form ochrony przyrody podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1. Zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenów **P** i **PG**, gdzie obowiązują ustalenia jak w ust. 3.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej oraz na terenach lasów, zieleni nieurządzonej ustala się zakaz lokalizowania działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Dla terenów nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację działalności, w której eksploatacja instalacji może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko przez wytwarzanie hałasu, wibracji, pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenia powietrza czy gleby, przy czym przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko winno zamykać się:

- 1) na terenie działki lub zespołu działek do którego prowadzący posiada tytuł prawny;
- 2) w granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych – dotyczy planowanego oddziaływania hałasowego;
- 3) w granicach terenów **U, P, PG**.

4. Obiekty przeznaczone na pobyt ludzi znajdujące się w zasięgu uciążliwości powodujących przekroczenie określonych w przepisach odrębnych dopuszczalnych standardów jakości środowiska przeznaczonego na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

5. Ustala się strefy ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o minimalnej szerokości liczonej w obie strony w poziomie od skrajnych przewodów linii napowietrznej:

- 1) 3 m - dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV;
- 2) 10 - m dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30kV, z dopuszczeniem:
  - a) zmiany położenia tej strefy w przypadku zmiany przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
  - b) likwidacji strefy w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

6. W granicach strefy ochronnej, której mowa w ust. 5 zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi;
- 2) wprowadzania zadrzewień, w tym dolesień i nasadzeń zieleni wysokiej.

7. Dla terenów zmeliorowanych ustala się:



- 1) obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci melioracyjnej;
- 2) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas ochronny wolny od zainwestowania i zieleni wysokiej o minimalnej szerokości 1,5 m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację;
- 3) w przypadku kolizji z projektowanymi zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycie lub zarurowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych; w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych należy je odtworzyć.

8. Dopuszcza się prowadzenie prac związanych z regulacją wód (odbudowa, modernizacja) i utrzymaniem (eksploatacja, konserwacja, remont) cieków oraz obiektów i urządzeń wodnych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych.

9. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni urządzonej:

- 1) zakaz niszczenia cennych gatunków i zbiorowisk roślinnych;
- 2) zakaz likwidowania zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
- 3) zakaz wprowadzenia inwestycji, które mogą spowodować naruszenie walorów krajobrazowych;
- 4) wzdłuż cieków wodnych zabrania się grodzenia terenu oraz wprowadzania wszelkiego zagospodarowania, które uniemożliwi dostęp do wód dziko żyjącym zwierzętom.

10. Obowiązuje całkowity zakaz uszczuplania terenów użytkowanych jako las oraz płatów terenu ze starodrzewem, ich niszczenia i działań osłabiających ich odporność gatunkową i siedliskową.

11. Plan ustala granicę strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych w obszarze wskazanym na rysunku planu. Dopuszcza się zmniejszenie ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, poprzez dostosowanie parametrów technicznych elektrowni, w szczególności jej mocy znamionowej i/ lub zastosowanie działań ochronnych i minimalizujących, w tym czasowych wyłączeń turbin lub zastosowania wariantu pracy elektrowni w trybie cichym..

12. W granicach strefy o której mowa w ust. 11 wyklucza się lokalizację nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

13. Plan wskazuje na rysunku planu strefy ochrony sanitarnej dla cmentarza czynnego w odległości:

- 1) 50 m od granicy cmentarza, w granicach której zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz urządzeń służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych;
- 2) od 50 m do 150 m od granicy cmentarza, w granicach której obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.

14. Ustala się przyporządkowanie terenów pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu, o którym mowa w przepisach odrębnych o ochronie środowiska:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MN** jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **MNU** jako terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **RM** jako terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia **UP** i **US** jako terenów przeznaczonych do lokalizowania usług z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, sportu (tereny związane ze stałym lub czasowym przebywaniem dzieci lub młodzieży) z dopuszczeniem użytkowania obiektu w porze nocnej.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują poniższe ustalenia:

- 1) plan wskazuje obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków:

L.p.	Obiekt	Adres	Wpis do rejestru zabytków
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi		
2.	Zespół kościoła p.w. św. Szymona i Judy:		
a.	Kościół p.w. św. Szymona i Judy (ruina)		kwalifikuje się do objęcia ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków
b.	Cmentarz przykościelny		kwalifikuje się do objęcia ochroną prawną poprzez wpis do rejestru zabytków
3.	Zespół cmentarza parafialnego:		
a.	Cmentarz ewangelicki, obecnie parafialny	za wsią	A/1141/902/Lz dn. 16.02.90
b.	Kaplica mszalna		A/1140/613/L z dn. 28.12.86
c.	Mur cmentarny		
4.	Zespół pałacowo-parkowy z folwarkiem:		
a.	Oficyna mieszkalna	Nr 26	
b.	Oficyna mieszkalna	Nr 27	
c.	Budynek gospodarczy I		
d.	Budynek gospodarczy II z oborą		
e.	Stodoła		
f.	Obora I		
g.	Obora II		
h.	Budynek gospodarczy III		
i.	Park z miejscem po pałacu		
5.	Dom mieszkalny	Nr 8	
6.	Dom mieszkalny	Nr 9	
7.	Dom mieszkalny	Nr 11	
8.	Dom mieszkalny	Nr 14	
9.	Zagroda nr 15:	Nr 15	
a.	Dom mieszkalny	Nr 15	
b.	Stodoła	Nr 15	
10.	Dom mieszkalno - gospodarczy	Nr 22	
11.	Dom mieszkalny	Nr 31	
12.	Szkoła ewangelicka, obecnie świetlica	Nr 33	
13.	Dom mieszkalny	Nr 39	
14.	Dom mieszkalny	Nr 41	
15.	Dom mieszkalny	Nr 42	
16.	Dom mieszkalny	Nr 43	
17.	Dom mieszkalny	Nr 45	
18.	Dom mieszkalny	Nr 47	
19.	Zagroda nr 53:	Nr 53	
a.	Dom mieszkalny	Nr 53	
b.	Budynek gospodarczy	Nr 53	

2) ustalenia dla **obiektów wpisanych do rejestru zabytków**, wymienionych w pkt. 1:

- a) restauracja i modernizacja techniczna z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do kulturowych wartości obiektu,
- b) zachowanie bryły i gabarytu – zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektu, za wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących części, których występowanie potwierdzą badania historyczne i/lub architektoniczne oraz w miarę potrzeby archeologiczne,
- c) zachowanie geometrii dachu, w tym układu kalenic i nachylenia połaci dachowych,
- d) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wyglądem obiektu, z dopuszczeniem dla obiektów innych niż kościoły jak lit. e,
- e) w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,

- g) dostosowanie projektowanych elementów innych niż oryginalne (w tym instalacji technicznych) koniecznych do wprowadzenia w związku z nadanym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, do kompozycji i detalu elewacji,
- h) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej z obowiązkiem zharmonizowania otworów dopuszczonych w lit. e z otworami oryginalnymi lub odtwarzanymi,
- i) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz ceramicznych pokryć dachowych w kolorze ceglonym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 3) ustalenia dla **obszarów wpisanych do rejestru zabytków**, wymienionych w pkt 1:
- a) dla zespołu cmentarza parafialnego z kaplicą mszalną jak dla strefy "A1" i "W";
- 4) ustalenia dla **obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wymienionych w pkt 1:
- a) restauracja i modernizacja techniczna z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do kulturowych wartości obiektu,
- b) zachowanie bryły i gabarytu obiektu,
- c) zachowanie geometrii dachu, w tym układu kalenic i nachylenia połaci dachowych,
- d) zachowanie kształtu, rozmiaru i **rozmieszczenia** otworów zgodne z historycznym wyglądem obiektu, z dopuszczeniem jak lit. e,
- e) w przypadku przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
- g) dostosowanie projektowanych elementów innych niż oryginalne (w tym instalacji technicznych) koniecznych do wprowadzenia w związku z nadanym w ustaleniach szczegółowych przeznaczeniem terenu, do kompozycji i detalu elewacji,
- h) zachowanie a w przypadku zniszczenia odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem jak lit. e,
- i) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz ceramicznych pokryć dachowych w kolorze ceglonym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 5) ustalenia dla **obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków**, wymienionych w pkt 1:
- a) dla zespołu kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym jak dla strefy "A2" i "W",
- b) dla układu ruralistycznego wsi Różana jak dla strefy "B1",
- c) dla zespołu folwarcznego z parkiem jak dla strefy "B2";
- 6) wskazuje się **stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków**

Numer stanowiska	Numer obszaru AZP	Funkcja	Chronologia, kultura	Uwagi
2/63	80-22	Ślad osadnictwa	Pradzieje	
3/64	80-22	Ślad osadnictwa Osada?	Pradzieje Późne średniowiecze	
5/1	81-23	Cmentarzysko ciałopalne	IV okres epoki brązu-okres halsztacki, kultura łużycka	<i>Stanowisko wpisano do rejestru zabytków pod numerem: 42/574/Arch/1971 w dniu 5.11.1971</i>
6/2	81-23	Osada Osada?	IV okres epoki brązu-okres halsztacki, kultura łużycka Średniowiecze	
7/5	81-23	Osada Ślad osadnictwa	Epoka brązu-okres halsztacki, kultura łużycka Średniowiecze	

8/6	81-23	Osada	Okres halsztacki - kultura łużycka	
9/7	81-23	Osada?	Pradzieje	
10/47	80-23	Osada	Okres halsztacki - kultura łużycka	
11/48	80-23	Osada	Epoka brązu-okres halsztacki, kultura łużycka	
12		Ruiny kościoła wraz z cmentarzem	XV wiek	Numeracja tymczasowa
13		Dawna siedziba mieszkalna otoczona fosą	XVIII wiek	Numeracja tymczasowa
14		Cmentarz	XIX wiek	Numeracja tymczasowa

7) ustalenia dla stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 6:

- a) zakaz zalesień,
  - b) dla stanowisk archeologicznych znajdujących się rejestrze zabytków i ewidencji zabytków AZP – obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wykazy zawierające obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji a ich aktualizacja nie powoduje konieczności zmian ustaleń planu;

9) wyznacza się **strefy ochrony konserwatorskiej** :

- a) ścisłej ochrony konserwatorskiej "A", z rozróżnieniem na „A1” i „A2” oraz ustaleniami jak niżej,
- b) ochrony konserwatorskiej "B"(granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków), z rozróżnieniem na "B1" i "B2" oraz ustaleniami jak niżej,
- c) ochrony krajobrazu kulturowego "K",
- d) ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "W",
- e) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "OW"(granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych);

10) ustalenia **dla zespołu cmentarza parafialnego z kaplicą mszalną** objętego **strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej "A1"**:

- a) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego, w tym: kaplic, historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, układów zieleni,
- b) usunięcie obiektów dysharmonizujących oraz innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
- c) nowe zainwestowanie wyłącznie jako uzupełnienie istniejącego na terenie, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
- d) zachowanie i właściwe zabezpieczenie w miejscu posadowienia historycznych nagrobków, z dopuszczeniem utworzenia lapidarium,
- e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- f) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- g) ogrodzenie cmentarza w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np. żywopłot), przy zachowaniu zakazu budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;

11) ustalenia **dla zespołu kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym** objętego **strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej "A2"**:

- a) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
- b) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,

- c) usunięcie obiektów dysharmonizujących oraz innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
  - d) dopuszczalne nowe inwestycje wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem zespołu,
  - e) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - f) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 12) ustalenia **dla układu ruralistycznego wsi Różana** objętego **strefą ochrony konserwatorskiej "B1"** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków):
- a) zachowanie i ekspozycja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, ulic, międzuchów i placów, linii zabudowy, kompozycji: wewnątrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy oraz poszczególnych elementów tego układu, wraz z ich niezbędną konserwacją,
  - b) dostosowanie i harmonizacja nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły (w tym: wysokości, kształtu i nachylenia głównych połaci dachowych, poziomu posadowienia parteru), formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, przy zachowaniu dominacji zabudowy historycznej nad nowoprojektowaną,
  - c) obiekty zmodernizowane, rozbudowane lub przebudowane winny tworzyć spójną kompozycję z istniejącą, pierwotną częścią,
  - d) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz na dachach dachówki (ceramicznej lub betonowej) w kolorze ceglastym; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; na dachach obiektów towarzyszących innym niż wpisane do rejestru zabytków i/lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się stosowanie pokrycia imitującego dachówkę w kolorze ceglastym,
  - e) usunięcie obiektów dysharmonizujących, nie spełniających warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
  - f) zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych,
  - g) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
  - h) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym, masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - i) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów,
  - j) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi;
- 13) ustalenia **dlazespołu folwarcznego z parkiem** objętego **strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej "B2"** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków) :
- a) priorytet wymagań konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,
  - b) zachowanie i konserwacja historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowania dróg, wewnątrz parkowych, podwórzy gospodarczych, placów, historycznych zbiorników wodnych, linii zabudowy, kompozycji historycznej zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu,

- c) likwidacja obiektów tymczasowych,
  - d) dopuszczalne nowe inwestycje wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji przestrzennych oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z zabytkowym charakterem zespołów,
  - e) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie założenia i zespołu dopuszczalna w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,
  - f) uporządkowanie wewnątrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych z zagospodarowaniem odtworzeniowym w przypadku wyburzeń historycznych obiektów z dopuszczeniem zagospodarowania zielenią urządzoną pustych placów, wg indywidualnych projektów; preferowana jest zieleń niska i pnąca,
  - g) zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w szczególności ceramicznych lub tynkowych pokryć ścian zewnętrznych oraz na dachach dachówki (ceramicznej lub betonowej) w kolorze ceglстым; w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu; na dachach obiektów towarzyszących innym niż wpisane do rejestru zabytków i/lub ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się stosowanie pokrycia imitującego dachówkę w kolorze ceglстым,
  - h) zakaz budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego; dopuszcza się budowę silosów jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
  - i) zakaz urządzania złomowisk i składowisk,
  - j) zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
  - k) zakaz dalszych podziałów zespołów,
  - l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - m) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów związanych np. z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - n) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń;
- 14) ustalenia dla strefy **ochrony krajobrazu kulturowego "K"**:
- a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązanie formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - b) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglстым,
  - c) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - d) zakaz lokalizacji nowych dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 15) ustalenia dla strefy **ścislej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "W"**:
- a) dla stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej wprowadza się:
    - zakaz działań inwestycyjnych mogących spowodować zmianę ukształtowania terenu, nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu,
    - dopuszczenie prowadzenia prac porządkowych, konserwacji zachowanych fragmentów zabytkowych w tym późniejszych nawarstwień kulturowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;
- 16) ustalenia dla strefy **ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych "OW"** (granica strefy jest tożsama z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych) – wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 10. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1. Plan wyznacza następujące tereny przeznaczone na cele publiczne:

- 1) tereny dróg publicznych;
- 2) ciągi piesze;
- 3) tereny usług publicznych;
- 4) tereny miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) tereny obsługi technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb ludności.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz dopuszczeniem ich lokalizacji na terenach usług publicznych, dróg publicznych i ciągów pieszych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych – zgodnie z § 7 ust. 17 i 18;
- 3) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowo-handlowych - gabaryty pojedynczego obiektu nie mogą przekraczać 80 m<sup>3</sup>, przy czym powierzchnia całkowita obiektu nie może być większa niż 20 m<sup>2</sup>, a wysokość nie może przekraczać 4 m;
- 4) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych i zieleni – zgodnie z § 10 ust. 3.

3. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi wewnętrzne, zieleń wiejską, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego.

#### **§ 11. Ustalenia dotyczące ogólnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Ustala się następujące ogólne zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane :

1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki dla poszczególnych terenów:

a) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MN:

- |                 |                         |
|-----------------|-------------------------|
| - wolnostojącej | = 800 m <sup>2</sup> ,  |
| - bliźniaczej   | = 500 m <sup>2</sup> ,  |
| - szeregowej    | = 350 m <sup>2</sup> ,  |
| - grupowej      | = 3000 m <sup>2</sup> , |

b) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia MNU = 1200 m<sup>2</sup>,

c) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia U = 500 m<sup>2</sup>,

d) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia P = 1000 m<sup>2</sup>,

e) w zabudowie oznaczonej symbolem przeznaczenia RM = 1200 m<sup>2</sup>,

f) oznaczonych innymi symbolami niż wymieniono w lit. a - e = 2m<sup>2</sup>;

2) ustala się następujące minimalne szerokości frontu działki:

a) dla zabudowy zagrodowej: 24 m,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy usługowej: 20 m – dla zabudowy wolnostojącej i grupowej, 11 m – dla zabudowy bliźniaczej, 9 m – dla zabudowy szeregowej;

3) na terenach przeznaczonych na inne cele, nie wymienione w pkt 2 lit. a i b - minimalna szerokość frontu działek wynosi 1m;

4) kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego musi mieścić się w przedziale od 70<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.

2. Ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni działki oraz minimalnej szerokości frontu działki nie dotyczą wydzieleń w celach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na terenie opracowania planu nie przewiduje się przeprowadzenia postępowań scalania i podziału nieruchomości - plan nie wskazuje obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Dopuszcza się scalanie i podział z warunkami jak w § 11 ust. 1 i 2.

## **§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej:**

1. Podstawowy układ drogowy obszaru, objętego ustaleniami planu, służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym tego obszaru tworzą następujące drogi publiczne:

- 1) droga publiczna krajowa klasy A- autostrada nr 4 – poprzez węzeł drogowy Budziszów położony poza granicami gminy Udanin (w gminie Wądroże Wielkie) na drodze wojewódzkiej 345;
- 2) drogi publiczne wojewódzkie klasy drogi głównej KDG:
  - a) nr 345 – (Malczyce) - Wilczków – Strzegom, obsługująca południowo - wschodnią część gminy; łączy w Wilczkowie (gmina Malczyce) drogę krajową nr 94 poprzez autostradę A-4 z drogą krajową nr 5 w Strzegomiu,
  - b) nr 363 – Bolesławiec - Złotoryja - Jawor - Jenków, przebiegająca w północno –zachodniej części gminy; łączy m.in. drogę krajową nr 3 w Jaworze z autostradą A-4 i drogą wojewódzką nr 345;
- 3) drogi publiczne powiatowe o parametrach dróg zbiorczych KDZ ewentualnie dróg lokalnych KDL;
- 4) drogi publiczne gminne o parametrach dróg dojazdowych KDD ewentualnie dróg lokalnych KDL.

2. Drogi wymienione w ust.1 pkt 2-4 służą również obsłudze obszaru, w tym terenów przyległych do nich, na warunkach określonych w ustaleniach dla terenów oraz w przepisach odrębnych dla dróg tych klas w zakresie stosowania zjazdów.

3. Układ obsługujący tworzą drogi publiczne klasy dróg lokalnych i dojazdowych, oznaczone symbolami przeznaczenia KDL i KDD, wyprowadzające ruch na ulice wymienione w ust. 1 oraz służące bezpośredniej obsłudze zagospodarowania terenów przyległych do nich, poprzez stosowanie zjazdów bez ograniczeń, z uwzględnieniem wymagań bezpieczeństwa użytkowania dróg publicznych, określonych w przepisach odrębnych.

4. Uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek stanowią drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KXJ i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KX.

5. Dopuszcza się przebudowę wszystkich istniejących dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych w istniejących liniach rozgraniczających.

6. Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo należy realizować, wraz z budową, przebudową, rozbudową lub nadbudową albo zmianą funkcji obiektów budowlanych, na terenie działki własnej lub zespołu działek do których posiada się tytuł prawny, w liczbie wynikającej z następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy zagrodowej minimum 1,5 miejsca / 1 mieszkanie lub dom;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca / 1 mieszkanie, dom lub segment;
- 3) dla obiektów biur i administracji minimum 2,5 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dla handlu i usług minimum 3 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca / 1 obiekt;
- 5) dla hurtowni minimum 1 miejsce postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla targowisk minimum 3 miejsc postojowych / 100 m<sup>2</sup> powierzchni targowej lub 1,5 miejsca / stoisko;
- 7) dla funkcji produkcyjnych, magazynowych, składowych i innych zakładów pracy minimum 3 miejsc postojowych / 10 zatrudnionych;
- 8) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe / stanowisko naprawy (obsługi);
- 9) dla obiektów oświaty minimum 2,5 miejsc postojowych / 10 zatrudnionych;
- 10) dla obiektów sportu i rekreacji minimum 1 miejsce na 10 użytkowników;
- 11) dla kościołów minimum 1 miejsce na 10 użytkowników;



- 12) dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych / 1 ha, nie mniej jednak niż 20 miejsc;
- 13) dla domów kultury i gastronomii itp. minimum 3,5 miejsc / 10 użytkowników lub miejsc siedzących, albo konsumpcyjnych;
- 14) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca postojowe / 1 gabinet;
- 15) dla pensjonatów i agroturystyki minimum 3 miejsca na 10 miejsc noclegowych.

7. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych poprawiających bilans parkingowy na terenach istniejącego zagospodarowania na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

8. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych w formie wydzielonych placów postojowych, pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Na drogach klasy lokalnej i dojazdowej, dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego na jezdni wspólnie z ruchem pozostałych pojazdów bez wyodrębniania lub budowy osobnej ścieżki rowerowej, oddzielonej od jezdni.

10. Dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych jednokierunkowych lub dwukierunkowych oraz ścieżek, z których korzystać mogą również piesi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

11. Ustala się zachowanie istniejącej infrastruktury linii kolejowej nr 302 relacji Malczyce-Strzegom z dopuszczeniem jej modernizacji, przebudowy lub rozbudowy celem wznowienia przewozów.

### **§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Ustalenia planu nie ograniczają możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej i nie ograniczają rozwiązań zamiennych projektowanej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu; w szczególności właściwej przeznaczeniu i zasadom zagospodarowania terenów.

2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, stanowiących dostęp do działek budowlanych, należy rezerwować pasy terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się zasady odprowadzania ścieków i wód deszczowych:

- 1) rozdzieli system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane oraz nowobudowane przewody zbiorcze:
  - a) kanalizacji sanitarnej systemem grawitacyjno-tłocznym odprowadzającej ścieki sanitarne (bytowe, komunalne i/lub przemysłowe) do oczyszczalni ścieków w Piekarach; z dopuszczeniem jak w pkt. 4,
  - b) kanalizacji deszczowej – odprowadzającą wody do cieków wodnych położonych na obszarze gminy Udanin, w tym w szczególności do: rzeki Cicha Woda;
- 2) realizację przewodów zbiorczych kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ich informacyjnym przebiegiem wskazanym na załącznikach graficznych nr 1 i nr 2 i zastrzeżeniem jak w ust. 1;
- 3) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania:
  - a) ścieków sanitarnych,
  - b) wód opadowych;
- 4) dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych na nieczystości i wywożenie ścieków samochodami asenizacyjnymi do stosownych oczyszczalni oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej;

- 5) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg publicznych, miejsc postojowych dla samochodów, terenów usług, terenów usług i produkcji oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej muszą być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych, z zastrzeżeniem jak w pkt. 9, z dopuszczeniem odwodnienia powierzchniowego dróg;
- 6) wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, nie wymienionych w pkt. 5, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach własnej działki budowlanej z zastrzeżeniem jak w pkt. 7 - 9;
- 7) ilość wód opadowych i roztopowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
- 8) nadmiar wód opadowych i roztopowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiorników retencyjnych;
- 9) zrzuty wód opadowych i roztopowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych przewodów rozdzielczych, zasilanych z istniejącej sieci magistralnej, która zasilana jest z ujęć wód podziemnych położonych poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, z dopuszczeniem jak pkt. 3;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci wodociągowej położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych, z dopuszczeniem jak pkt. 3;
- 3) dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej pobór wody z istniejących studni w granicach działek budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadkach specjalnych tj. awarii sieci wodociągowej pobór wody winien odbywać się z istniejących studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) budowę linii kablowych SN (średniego napięcia) oraz w miarę potrzeby podziemnych linii WN 110 kV (wysokiego napięcia) wraz z niezbędnymi urządzeniami dla wyprowadzenia wyprodukowanej energii z odnawialnych źródeł energii (farm wiatrowych) i zrzutu energii do krajowego systemu elektroenergetycznego;
- 2) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych oraz nowobudowanych linii:
  - a) średniego napięcia, w tym 20 kV zasilanych z: GPZ 110/20 kV położonych poza obszarem gminy oraz projektowanych GPZ Piekary i Lusina,
  - b) niskiego napięcia, w tym 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych sN/nN (min. 20/0,4 kV), w tym ze stacji transformatorowych położonych na obszarze objętym planem;
- 3) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
- 4) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia, w tym 20kV i niskiego napięcia, w tym 0,4kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci;
- 5) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych sN/nN wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia;
- 6) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej sN/nN należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi; dopuszcza się budowę stacji sN/nN w granicy wydzielonej działki.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną i gaz:

- 1) uciepłwienie obszaru w oparciu o indywidualne, grupowe i lokalne systemy wykorzystujące: energię elektryczną, olej niskosiarkowy, gaz bezprzewodowy lub odnawialne źródła energii oraz dopuszczenie wysokoenergetycznych paliw stałych (drewno, węgiel itp.);

- 2) sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- 3) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i/lub zaopatrzenia w gaz ziemny oraz przyłączenie terenów do projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz.

9. Ustala się zasady zaopatrzenia w infrastrukturę telekomunikacyjną i inną niskoprądową:

- 1) utrzymanie istniejącego systemu łączności przewodowej oraz dopuszczenie jego modernizacji i rozbudowy oraz budowy nowych elementów sieci i urządzeń, w tym kontynuację budowy sieci magistralnych abonenckich;
- 2) przyłączenie do istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej w zakresie łączności telekomunikacyjnej i innej niskoprądowej, położonej na danym terenie lub na terenach przyległych, w szczególności terenach dróg publicznych;
- 3) wskazuje się docelową likwidację linii napowietrznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych, przy spełnieniu przepisów odrębnych.

10. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

- 1) wymóg składowania, zagospodarowania lub utylizacji odpadów, stosownie do ich charakteru, na składowisku odpadów poza granicami gminy i w przepisach odrębnych;
- 2) na działkach budowlanych należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami odrębnymi miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 3) odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia odpadów stałych z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów w terenach dróg publicznych bez uprzedniego uzyskania stosownego zezwolenia od zarządcy drogi, na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego urządzania i użytkowania terenów:** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) użytkowania rolnego lub sadowniczego;
- 3) dopuszczenia na terenach o symbolu przeznaczenia : **R, ZLn i przez WS** budowy tymczasowych dróg dojazdowych do terenów o symbolu przeznaczenia **EW** placów montażowych (serwisowych) i zjazdów z dróg wewnętrznych o symbolu przeznaczenia **KDW** – na potrzeby prowadzenia robót budowlano-montażowych związanych z realizacją elektrowni wiatrowych; po zakończeniu robót budowlanych i montażowych obowiązuje przywrócenie stanu pierwotnego terenu.

**§ 15. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:**

1. Obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w odrębnych przepisach.

2. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy zabezpieczyć zaopatrzenie ludności w wodę z awaryjnych studni publicznych, zgodnie z odrębnymi przepisami.

3. Obiekty budowlane należy projektować i budować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, określonymi w przepisach odrębnych.

4. Dla elektrowni wiatrowych jako przeszkód lotniczych o wysokości ponad 100 m nad poziom terenu obowiązują przepisy odrębne.

**Rozdział 2.**  
**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OPRACOWANYCH W SKALI 1:  
2000 WSKAZANYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM NR 1**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.ZL/1 – I.ZL/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem jak lit. b i c,
  - b) na terenach I.ZL/3, I.ZL/4 i I.ZL/5, leżących w strefie ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi,
  - c) zakaz zabudowy na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) część terenów położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.ZLn/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem dopuszczonej w lit. b,
  - b) dopuszczalna lokalizacja zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych, a także realizacja infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności, z nakazem rekultywacji gruntów po zakończeniu prac,
  - c) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i/lub leśnych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.WS/1 – I.WS/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) zakaz zabudowy za wyjątkiem zabudowy dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych oraz jak lit. c,
  - c) dopuszczalna lokalizacja i realizacja sieci infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności;
- 3) tereny częściowo położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.R/1 – I.R/17** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych, dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych oraz z dopuszczeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji,

- d) dopuszczenie przekroczenia granic terenów elektrowni wiatrowych (EW) do 50 m przez rzut poziomy zamontowanych łopat wirnika, pod warunkiem wykazania prawa do władania tym terenem przez inwestora oraz spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
- e) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych położonych w odległości ponad 250m od lokalizowanych elektrowni wiatrowych, po spełnieniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz stanowisk znajdujących się w rejestrze zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) część terenów, położona zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L.KDr/1 – L.KDr/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg dojazdowych do gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) droga dojazdowa do pozostałych terenów przyległych do niej,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą dojazdową do gruntów rolnych;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - c) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) część terenów, położona zgodnie z rysunkiem, planu w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.PG/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalna wolnostojąca zabudowa służąca obsłudze przeznaczenia podstawowego,
  - b) dopuszczalna lokalizacja podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i placów, związanych z powierzchnią eksploatacją kopalni,
  - c) nakaz rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji kopalni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 7 m,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 10%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 80%;
- 3) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej, położonej poza granicami opracowania, na terenie obrębu geodezyjnego Drogomiłowice - Łagiewniki Średzkie.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.EW/1 – I.EW/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny elektrowni wiatrowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty przeznaczenia podstawowego wolnostojące,

- b) dopuszczalna lokalizacja obiektu o mocy do 3,0 MW dla każdej pojedynczej elektrowni wiatrowej, pod warunkiem zamykania się negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych (w szczególności hałasu emitowanego przez elektrownię wiatrową) we wskazanej na rysunku planu granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowej lub w miarę potrzeby w stosownych strefach wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach,
  - c) dopuszczalna lokalizacja podziemnych i nadziemnych sieci, urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych i placów, związanych z eksploatacją elektrowni wiatrowej,
  - d) ostateczna, szczegółowa lokalizacja elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną zostanie określona w projekcie zagospodarowania terenu, na etapie projektu budowlanego,
  - e) obowiązek zabezpieczenia odgromowego oraz odpowiedniego zabezpieczenia przed porażeniem prądem elektrycznym,
  - f) obowiązek realizacji obiektów elektrowni wiatrowych o kolorystyce nie kontrastującej z otoczeniem oraz nie przyciągającej owadów, o powierzchni matowej eliminującej powstawanie refleksów świetlnych,
  - g) obowiązek wyposażenia elektrowni wiatrowych w znaki przeszkodowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi oznakowania przeszkód lotniczych,
  - h) zakaz wykorzystywania konstrukcji elektrowni wiatrowych jako nośnika reklamowego, z wyjątkiem oznaczeń producenta,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy – 170 m przy najwyższym położeniu łopat wirnika,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%,
  - k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie wymagana;
- 3) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg dojazdowych do gruntów rolnych oznaczonych symbolem terenu I.KDr/1, I.KDr/2 i z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu I.KDW/1 - I.KDW/4.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **I.KK/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny kolei – (tereny zamknięte);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – objekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego kolei;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) terenów położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDZ/1** i **I.KDZ/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) objekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny częściowo położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L.KDL/1 i L.KDL/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi; tereny częściowo położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **L.KDD/1 – L.KDD/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny częściowo położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **I.KDW/1 - I.KDW/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OPRACOWANYCH W SKALI 1: 1000 WSKAZANYCH NA ZAŁĄCZNIKU GRAFICZNYM NR 2**

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MN/1 – II.MN/14** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
  - b) dopuszczalne usługi wbudowane w budynek funkcji podstawowej pod warunkiem nie przekroczenia 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - c) dopuszczalne budynki towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego,
  - d) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub mieszkaniowo - usługowe,
  - e) w obszarze zieleni ruralistycznej wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. f,
  - f) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 12 m,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - i) maksymalna wysokość obiektów towarzyszących – 9 m,
  - j) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji obiektów towarzyszących – 2,
  - k) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,



- l) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - m) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B1” - dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. o,
  - n) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. o,
  - o) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 6) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 7) część terenu II.MN/8 położona, zgodnie z rysunkiem planu, w strefach ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 8 ust. 13;
  - 8) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
  - 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
    - a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/2 lub II.KDD/1 – II.KDD/4, II.KDD/7 – II.KDD/9,
    - b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/1 – II.KDW/3,
    - c) z przyległych ciągów pieszo- jezdnych oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/5 i II.KXJ/6.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.MNU/1 –II.MNU/4** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) rzemiosło nieuciążliwe,
  - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej,
  - b) budynki usługowe wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
  - c) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego –12 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy obiektów towarzyszących – 9 m,
  - i) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy obiektów towarzyszących – 2,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 40%,

- k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 55%,
  - l) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B1” - dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. n,
  - m) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem jak lit. n,
  - n) dla obiektów towarzyszących dopuszczane dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 6) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu: II.KDZ/2, II.KDD/4, II.KDD/5 i II.KDD/7 – II.KDD/9.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.U/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki wolnostojące; dopuszczalne lokale mieszkalne w budynku przeznaczenia podstawowego pod warunkiem ich ochrony przed ewentualnymi uciążliwościami,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z zabudową przeznaczenia podstawowego o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - e) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - h) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp.;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B1” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji –z przyległego ciągu pieszo- jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/4.

**§ 31.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.UP/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) usługi nieuciążliwe,
  - c) zieleń urządzona w tym: place zabaw dla dzieci, boiska sportowe,
  - d) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynki przeznaczenia podstawowego wolnostojące,

- b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolnostojące realizowane na działkach budowlanych równocześnie z zabudową usługową lub po jej wybudowaniu lub jako funkcja wyodrębniona w lokalu budynku przeznaczenia podstawowego,
  - c) w obszarze zieleni ruralistycznej wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. d,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw itp.,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 30%,
  - i) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp.;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/5.

**§ 32.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.UKs/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sakralnych (usługi publiczne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające – cmentarz przykościelny;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oraz zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zawartymi w par. 9,
  - b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, zgodnie z ustaleniami zawartymi w par. 9,
  - d) należy bezwzględnie zachować historyczną wysokość oraz ilość kondygnacji zabudowy zgodnie z ustaleniami, zawartymi w par. 9,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 50%, pod warunkiem jak lit a i b,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 20%,
  - g) geometria dachów – zgodnie z ustaleniami par. 9;
- 4) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "A2" i „W” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/5 przez teren II.MNU/2.

**§ 33.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.US/1** i **II.US/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe w szczególności z zakresu usługi publicznych do 10% zabudowy w granicach terenu,
  - b) mieszkalnictwo,

- c) zieleni urządzona,
  - d) ogólnodostępne parkingi;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obiekty sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - b) budynki przeznaczenia uzupełniającego wolnostojące lub w połączeniu z obiektami przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) lokale mieszkalne wyłącznie w ramach budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
  - d) dopuszczalne obiekty towarzyszące wolnostojące lub w połączeniu z budynkiem przeznaczenia podstawowego, o architekturze dostosowanej do budynku przeznaczenia podstawowego,
  - e) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, urządzenia na placach zabaw dla dzieci, itp.,
  - f) zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - h) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 2,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 30%,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - k) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „B1” - dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp.,
  - l) dla obiektów lokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej „K” - dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/2 i II.KDD/1,
  - b) z przyległego ciągu pieszo- jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/5.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.Z/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzone place zabaw oraz urządzenia sportowo – rekreacyjne;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej,
  - b) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu,
  - c) dopuszczenie realizacji utwardzonych ciągów komunikacji pieszej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 90%;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDD/8 i II.KDD/9.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.ZCc/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy czynnych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodne z ustaleniami dla: obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zawartymi w par. 9,

- b) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem kaplic cmentarnych oraz obiektów małej architektury sakralnej i sepulkralnej z warunkami zawartymi w par. 9,
  - c) dopuszczalna realizacja utwardzonych placów, ciągów komunikacji pieszej oraz infrastruktury technicznej związanej bezpośrednio z obsługą tego terenu,
  - d) dopuszczalne ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem pełnym, o wysokości nie przekraczającej 1,6 m,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu - 60%,
  - f) obowiązuje ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 3) dla obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "A1" i „W” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległego ciągu pieszo - jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/3.

**§ 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.ZL/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem małej architektury, w szczególności: altan, zadaszeń, z zastrzeżeniem jak lit. b,
  - b) zakaz zabudowy na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczalne prowadzenie dróg leśnych oraz wykorzystanie terenu na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem zakazu ich realizacji na obszarach siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B2" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/1.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.WS/1 – II.WS/9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszczalna lokalizacja i realizacja sieci infrastruktury technicznej zarówno napowietrznej jak i podziemnej oraz związanych z nią urządzeń niezbędnych do obsługi ludności,
  - c) dopuszczalne użytkowanie rekreacyjne;
- 3) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", "B2", "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.RM/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolnostojące,
  - b) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),
  - c) w obszarze zieleni ruralistycznej wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. d,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,

- e) zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem budowli i urządzeń związanych rolnictwem, o maksymalnej wysokości 1,2 m, w obszarze podwórzki gospodarczych,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - g) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - h) maksymalna intensywności zabudowy – 0,75,
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,
  - j) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - k) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp.;
- 3) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B2", "W" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDD/1 i II.KDD/6.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.RM/2 – II.RM/15** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalne usługi agroturystyki wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego lub wolnostojące,
  - b) dopuszczalna adaptacja istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe (agroturystyka) oraz gospodarczych na cele mieszkaniowe i/lub usługowe (agroturystyka),
  - c) w obszarze zieleni ruralistycznej wskazanej na załączniku graficznym nr 2, obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w lit. d,
  - d) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - f) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji zabudowy – 3, w tym ostatnia jako kondygnacja poddaszowa,
  - g) maksymalna intensywności zabudowy – 0,75,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 45%,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 50%,
  - j) dachy symetryczne, dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; z dopuszczeniem wzbogacenia formy dachu poprzez wprowadzenie: świetlików, lukarn, itp., z dopuszczeniem jak lit. k,
  - k) dla obiektów towarzyszących dopuszczalne dachy jednospadowe, płaskie tj. o spadkach w granicach 2-15°;
- 3) dla obiektów i obszarów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) tereny położone zgodnie z rysunkiem planu w strefie ochrony konserwatorskiej „B1” i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) część terenów II.RM/2 i II.RM/3, położone zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza czynnego – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 8 ust. 13;
- 6) w przypadku lokalizacji przeznaczenia uzupełniającego (usług) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- a) z przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolem terenu II.KDZ/2, II.KDD/1, II.KDD/3 – II.KDD/8,
- b) z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem terenu II.KDW/1 – II.KDW/3,
- c) z przyległych ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolem terenu II.KXJ/3, II.KXJ/5 i II.KXJ/6.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.R/2 – II.R/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń i budowli rolniczych dopuszczonych na podstawie przepisów odrębnych,
  - b) dopuszczenie prowadzenia sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
  - c) dopuszczenie zalesienia gruntów niskich klas bonitacyjnych, po spełnieniu przepisów odrębnych,
  - d) dopuszczenie prowadzenia utwardzonych dróg dojazdowych do gruntów rolnych i melioracji;
- 3) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległych dróg.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.P/8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów produkcyjnych i usług, z dopuszczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) obsługa komunikacji i transportu,
  - c) mieszkalnictwo,
  - d) zieleń izolacyjna i urządzona;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny wraz z urządzeniami pomocniczymi,
  - b) dopuszczalne obiekty towarzyszące, w tym zabudowa biurowa, socjalna, itp.,
  - c) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia, itp.,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - 60%,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – 10%,
  - g) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° włącznie, z dopuszczeniem dachów jednospadowych, płaskich, tj. o spadkach w granicach 2-15°,
  - h) zagospodarowanie terenu zielenią ozdobną i izolacyjną,
  - i) od strony sąsiednich działek obowiązek wykonania co najmniej 5 m pasa nasadzeń zieleni wielopoziomowej;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "K" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDZ/2 lub II.KDD/9.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.KS/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) zakaz zabudowy nie związanej z przeznaczeniem terenu,
  - b) dopuszczalne obiekty małej architektury, altany, zadaszenia itp.,
  - c) maksymalna wysokość obiektów dopuszczonych w lit. b – 5 m,
  - d) maksymalna ilość nadziemnych kondygnacji – 1,
  - e) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „B1” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
  - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem terenu II.KXJ/3.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.E/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z elektroenergetyką;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie lokalizacji stacji transformatorowej sN/nN wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą,
  - b) dopuszczalna modernizacja istniejących stacji transformatorowej sN/nN wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą,
  - c) linie zabudowy określone w ustaleniach ogólnych planu nie dotyczą budynków trafostacji,
  - d) obowiązuje zachowanie aktualnych parametrów i formy architektonicznej istniejących obiektów,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce budowlanej – nie wymagana;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej „K” i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji – z przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem terenu II.KDD/7.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDZ/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) zasady, warunki i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych znajdujących się w rejestrze zabytków – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.



§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDD/1 – II.KDD/9** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KDW/1 – II.KDW/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia pomocnicze dla przeznaczenia podstawowego, w szczególności wyposażenia technicznego dróg,
  - b) infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów z drogi,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów z drogi,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w pasie drogowym,
  - e) dopuszczalna realizacja elementów wyposażenia dróg w szczególności: jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, elementów organizacji ruchu, oświetlenia,
  - f) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - g) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych – obowiązują dodatkowo odnośne ustalenia par. 9;
- 5) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", "K" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **II.KXJ/3 – II.KXJ/6** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo - jezdnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
  - d) dopuszczalna realizacja miejsc postojowych liniach rozgraniczających,
  - e) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - f) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) tereny położone, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1" i „OW” – obowiązują dla nich dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **II.KX/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna nie związana z drogą;
- 3) warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszczalne zachowanie istniejących zjazdów do przyległych terenów,
  - c) dopuszczalna realizacja nowych zjazdów do przyległych terenów,
  - d) dopuszczalna realizacja zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
  - e) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren położony, zgodnie z rysunkiem planu, w strefie ochrony konserwatorskiej "B1" i „OW” – obowiązują dla niego dodatkowo odnośne ustalenia par. 9.

§ 49. 1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny o symbolach przeznaczenia: **MN, MNU, RM, U, P,** 20%;
- 2) tereny zaudowy o symbolach przeznaczenia: **PG, EW** 30%.

2. Dla terenów o symbolach przeznaczenia niewymienionych ust. 1 stawka procentowa naliczana do wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku jej zbycia, wynosi 10%.

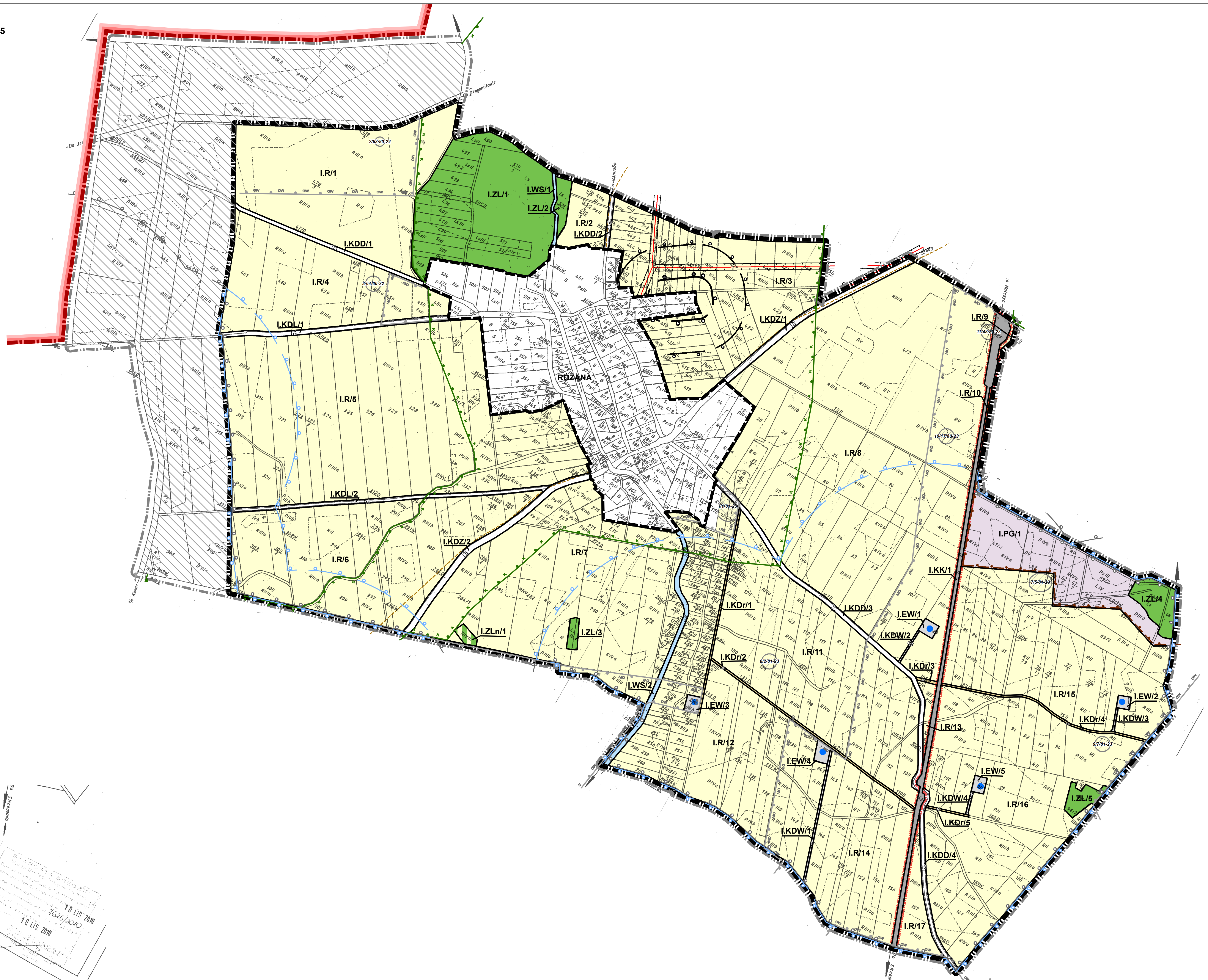
#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 50. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Udanin.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega zamieszczeniu jej na stronie internetowej Urzędu Gminy Udanin.

Przewodniczący Rady

**Janusz Strzelecki**



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBREBU RÓŻANA

SKALA 1 : 5 000  
(pomniejszenie skali 1 : 2 000)

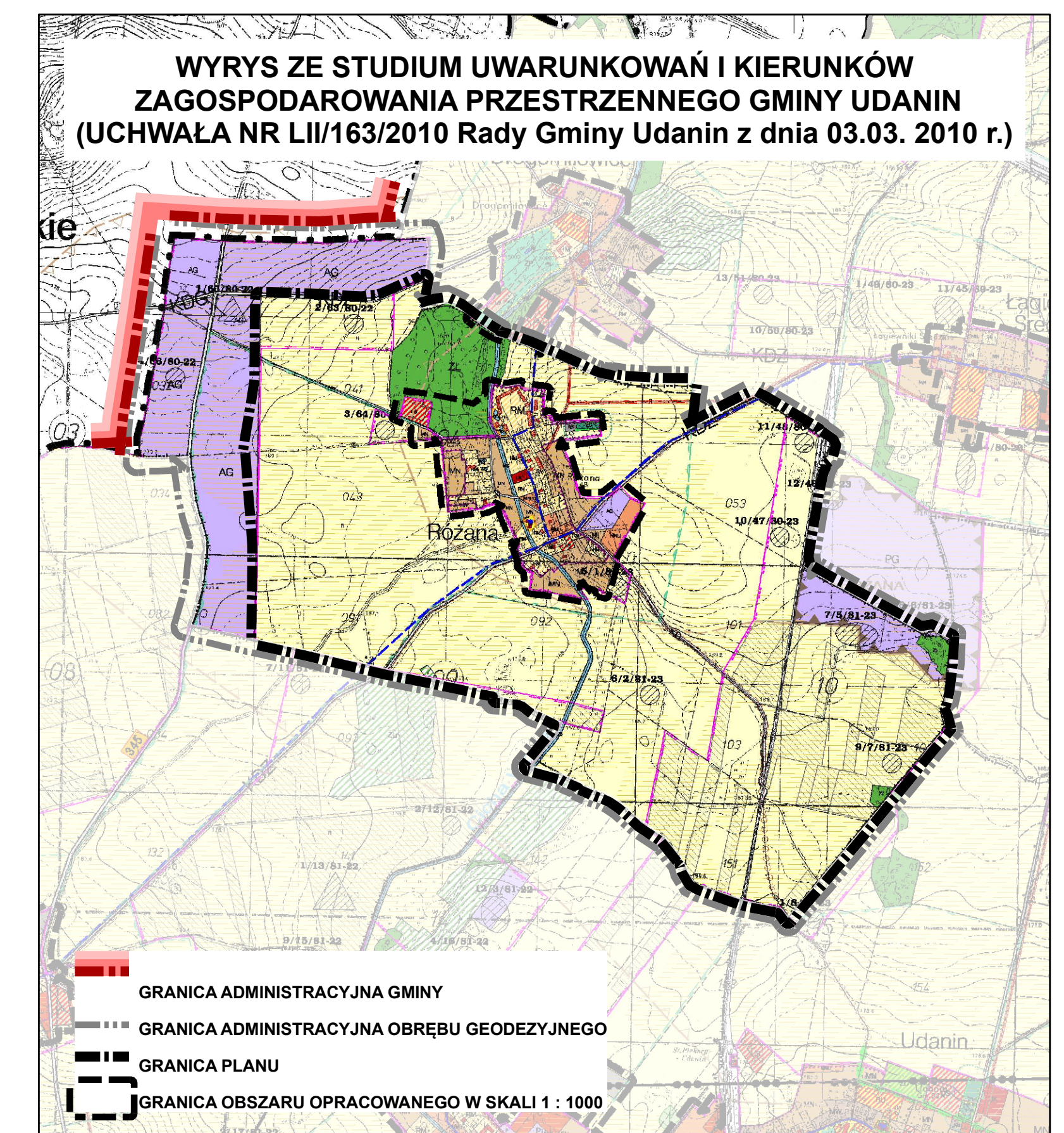


### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA PLANU
- GRANICA TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICA OBSZARU OPRACOWANEGO W SKALI 1 : 1000
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- R – TERENY ROLNICZE
- KD – TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH DO GRUNTÓW ROLNYCH
- ZL – TERENY LASÓW
- ZLn – TERENY DOLESIEŃ
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY ZAINWESTOWANIA:**
- PG – TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN
- EW – TERENY ELEKTROWNI WIATROWYCH
- TERENY KOMUNIKACJI:**
- KK – TERENY KOLEI (TERENY ZAMKNIĘTE)
- KDZ – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI ZBIORCZEJ
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI LOKALNEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DROGI DOJAZDOWEJ
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OBSZARY CHRONIONE PLANEM:**
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

### STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:

- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO "K"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH „OW” - TOŻSAMA Z OBSZAREM UJĘTYM W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE STREF OCHRONNYCH LUB UCIAŹLIWOŚCI:**
- GRANICE STREF OCHRONNYCH OD SIĘCI ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20kV
- GRANICA STREFY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICE STREF OCHRONY SANITARNEJ OD TERENÓW CMENTARZY CZYNNYCH:
- W ODLEGŁOŚCI 50m
- W ODLEGŁOŚCI 150m
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA OBREBU GEODEZYJNEGO
- OBZAR WYŁĄCZONY Z OPRACOWANIA
- OBZAR PODLEGAJĄCY OCHRONIE, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA ŻŁOŻA GLIN OGNIOTRWALYCH "RÓŻANA"
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**
- ISTNIEJĄCE NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
- PROJEKTOWANE LINIE SIĘCI KANALIZACJI SANITARNEJ
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GRANICE STREF OCHRONNYCH LUB UCIAŹLIWOŚCI:**
- ORIENTACYJNE GRANICE STREFY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH POŁOŻONE POZA OBSZAREM OBJĘTYM NINIEJSZĄ UCHWAŁĄ, MOGAĆE WYMAGAĆ LUB WYMAGAJĄCE POSIADANIA STOSOWNYCH OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB ICH ZMIAN





RÓŻANA WIEŚ



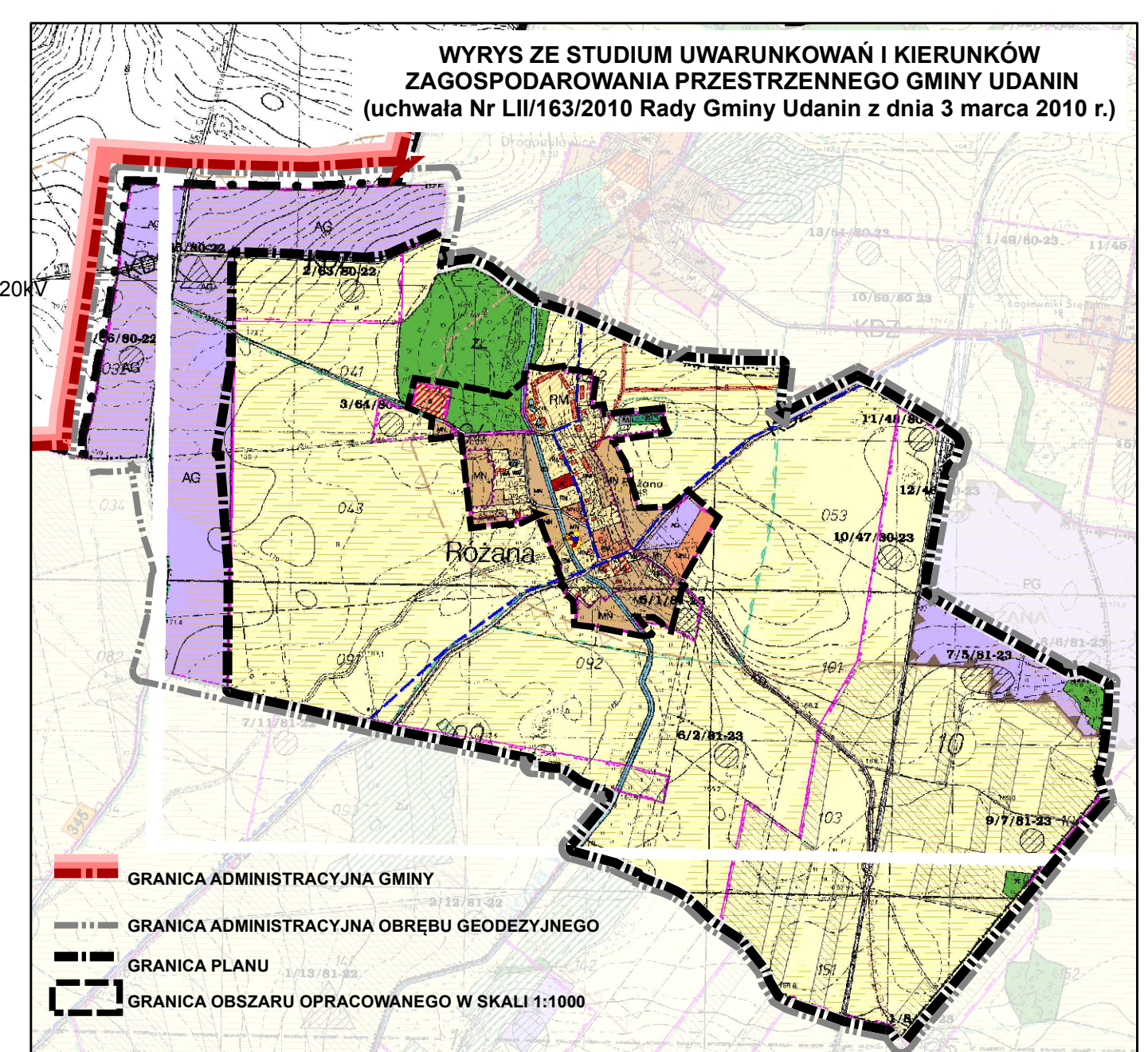
**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBREBU RÓŻANA**

SKALA 1 : 2 000  
POWIERZCHNIE ORYGINALU  
W SKALI 1:1000

- OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE:**
- GRANICA PLANU
  - GRANICA OBSZARU OPRACOWANEGO W SKALI 1:1000
  - OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - NIERZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - PRZEZNACZENIE TERENÓW:
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:
    - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
    - MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
    - U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
    - UP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
    - UKs - TERENY USŁUG SAKRALNYCH
    - US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
  - TERENY ZIELENI I WÓD:
    - Zdc - TERENY CMENTARZY CZYNNYCH
    - Z - TERENY ZIELENI NIURZĄDZONEJ
    - ZL - TERENY LASÓW
  - TERENY GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:
    - E - TERENY OBSŁUGI W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI
    - TERENY KOMUNIKACJI:
      - KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI ZBIORCZEJ
      - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DRÓGI DOJAZDOWEJ
      - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
      - KKJ - TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
      - KX - TERENY CIĄGÓW PIESZYCH

- ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**
- OBSZARY PODWÓRZY GOSPODARZYCH
  - OBSZARY ZIELENI RURALISTYCZNEJ
  - OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE:
  - OBIEKTY WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
  - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:
    - STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A1” ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH „W” - DLA ZESPÓŁU CMENTARZA PARAFIALNEGO Z KAPLICĄ MSZALNĄ
    - STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „A2” ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH „W” - DLA ZESPÓŁU KOŚCIELNEGO WRAZ Z CMENTARZEM PRZYKOŚCIELNYM
    - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B1” DLA UKŁADU RURALISTYCZNEGO - TOŻSAMA Z OBSZAREM UJĘTYM W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
    - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B2” DLA ZESPÓŁU FOLWARCZNEGO Z PARKIEM - TOŻSAMA Z OBSZAREM UJĘTYM W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
    - STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO „K”
    - STREFA ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH „W”
    - STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH „OW” - TOŻSAMA Z OBSZAREM UJĘTYM W WOJEWÓDZKIEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

- GRANICE STREF OCHRONNYCH LUB LICZĄCZOŚCI:**
- GRANICE STREF OCHRONNYCH OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
  - GRANICE STREFY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH
  - GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD TERENÓW CMENTARZY CZYNNYCH
  - W ODLEGŁOŚCI 50m
  - W ODLEGŁOŚCI 150m
  - OZNACZENIA INFORMACYJNE:
  - GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
  - GRANICA ADMINISTRACYJNA OBREBU GEODEZYJNEGO
  - OBSZARY WYŁĄCZONE Z OPRACOWANIA
  - PROJEKOWANE POZIOMY NA DZIAŁKI BUDOWLANE
  - OBIEKTY I OBSZARY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:
  - OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - GRANICA OBSZARÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
  - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
  - ISTNIEJĄCE NAPIĘTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV
  - PROJEKTOWANE LINIE SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
  - GRANICE STREF OCHRONNYCH LUB LICZĄCZOŚCI:
  - ORIENTACYJNE GRANICE STREFY PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ELEKTROWNI WIATROWYCH POŁOŻONE POZA OBSZAR OBIĘTYM NINIEJSZĄ UCHWAŁĄ, MOGĄCE WYMAGAĆ LUB WYMAGAJĄCE POSIADANIA STOSOWNYCH OBOWIAZUJĄCYCH MIEJSKOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB ICH ZMIAN



ZALĄCZNIK NR 2  
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU OBREBU RÓŻANA  
Skala 1 : 2 000

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Udanin, rozstrzyga co następuje:*

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) – zadania własne Gminy, z wyłączeniem zadań, o których mowa w przepisach odrębnych.

**§ 2.** Realizacja celów publicznych, na terenach nie będących we władaniu Gminy, wymaga przeprowadzenia postępowania wyłączeniowego, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami lub pozyskania terenów dla realizacji tych celów w formie zamiany na nieruchomości będące we władaniu Gminy.

**§ 3.** 1. Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, pochodzą z budżetu oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych lub umów z innymi podmiotami. Limity wydatków budżetowych oraz wieloletnie plany inwestycyjne są każdorazowo ujęte w budżecie Gminy na każdy rok.

2. Starania o pozyskanie środków strukturalnych funduszy na rozwój regionalny, pożyczek i kredytów preferencyjnych będą prowadzone samodzielnie przez gminę.

3. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, prowadzona będzie we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie Gminy, tak, aby zoptymalizować wydatki publiczne, np. koordynacja prac przy realizacji poszczególnych rodzajów uzbrojenia technicznego wraz z budową nawierzchni ulic.

4. Jako główne zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, przyjmuje się uwzględnianie szeroko pojętego interesu publicznego mieszkańców oraz rachunku ekonomicznego uwzględniającego efektywność inwestycji, czyli wysokość nakładów przypadających na jednego mieszkańca korzystającego z wybudowanej infrastruktury.

**§ 4.** Przewiduje się, że łączne koszty przygotowania nieruchomości w ww. zakresie na poszczególne cele, pochodzić będą z budżetu Gminy, wyliczone na podstawie indywidualnych ocen i wycen.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
PLANU W CZASIE WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

*Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Udanin, rozstrzyga co następuje:*

§ 1. Odrzuca w całości uwagę o liczbie porządkowej Nr 1, zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Udanin w sprawie rozpatrzenia uwagi – załącznik do uchwały Nr IV.14.2015 z dnia 30 stycznia 2015 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	9	10	11
1.	10.09.2014	Stowarzyszenie SW Udanin SoiK.512.1.2011  Adres do korespondencji Różana 11 55-340 Udanin	1. Uwaga dot. wykreślenia z projektów miejscowych planów wszystkich zapisów umożliwiających realizację na terenie gminy Udanin elektrowni wiatrowych w zbyt bliskiej odległości od budynków mieszkalnych tj. 500 m i mniejszej oraz wnosi o ustalenie minimalnej odległości elektrowni wiatrowych od zabudowy na min.2000 m.	miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Tereny na których planuje się lokalizowanie elektrowni wiatrowych zostały wskazane na podstawie obowiązującego suikzp gminy Udanin oraz wyników stosownych Raportów. Rozlokowanie elektrowni wiatrowych w większej odległości od zabudowań mogłoby powodować możliwość lokalizacji większych i mocniejszych (o większych mocach) elektrowni wiatrowych, których strefa oddziaływania na tereny sąsiednie uległaby zwiększeniu, co nie jest zgodne z przyjętą polityką gminy, w tym określoną w obowiązującym studium.
			2 Składający uwagę wnosi o wstrzymanie się z uchwaleniem miejscowego do czasu prawnego uregulowania problematyki bezpiecznej lokalizacji elektrowni wiatrowych przez Parlament RP. W uwadze podniesiono treść pisma Departamentu Zdrowia Publicznego Ministerstwa Zdrowia (pismo znak MZ-ZP-Ś-078-21233-13/EM/12 z dnia 27 lutego 2012 r.) które zaleca lokalizowanie elektrowni wiatrowych w odległości nie mniejszej niż 2 km od domów zamieszkałych przez ludzi. Uwagę poparto zapisami Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska art. 6 pkt. 2 mówi: „Kto podejmuje działalność, której negatywne oddziaływanie na środowisko nie jest jeszcze w pełni rozpoznane, jest obowiązany, kierując się przezornością, podjąć wszelkie możliwe środki zapobiegawcze”. Dlatego składający uwagę wnosi o: uchwalenie przez Radę Gminy planu miejscowego w części, bez obszarów planowanego zainwestowania niekubaturowego oraz terenów otwartych w skali 1:2000, gdzie wskazano lokalizację elektrowni wiatrowych oraz wskazuje Radzie Gminy możliwy scenariusz postępowania tj: uchwalenie miejscowego planu tylko dla obszarów zurbanizowanych. Informuje, iż jest to możliwe z punktu widzenia przepisów prawa (tj. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Uchwalenie planu miejscowego dla części obszaru nie spowoduje konieczności zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie wymaga ponawiania procedury. Uchwalenie planu tylko dla obszarów zurbanizowanych umożliwi zrealizowanie głównego celu jakim jest uaktywnienie terenów pod zabudowę.	miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Wstrzymanie prac jest dla mieszkańców gminy niekorzystne, ze względu na oczekiwanie przez nich na nowy plan miejscowy i co za tym idzie brak możliwości realizacji swoich inwestycji. Uchwalenie planu miejscowego w części spowoduje z kolei, iż dla obszarów otwartych obowiązywać będzie dotychczasowy plan z 2006r. w którym dla terenów rolnych <i>dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych i elektrowni wiatrowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.</i> Zapisy te są niekorzystne dla polityki przestrzennej gminy, gdyż nie wskazują jednoznacznych lokalizacji elektrowni wiatrowych a co za tym idzie mogą powodować negatywne skutki.
			3. Uwaga dot. sporządzenia prognozy skutków finansowych planu miejscowego uwzględniającej w przypadku realizacji budowy elektrowni wiatrowych kosztów takich jak: spadek wartości nieruchomości znajdujących się w strefie oddziaływania (niekorzystne sąsiedztwo), zmniejszenie dochodów z tytułu	miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych	----	- <b>nieuwzględniona</b>	Sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia planu uwzględnia wszystkie wymagane zmienne, a jej autor uwzględnił dane dostępne na dzień jej sporządzania.

	podatków od nieruchomości (zmniejszenie zabudowy mieszkalno-usługowej w sąsiedztwie farm wiatrowych), zmniejszenie dochodów Gminy z tytułu udziału w podatku PIT mieszkańców (brak nowych zasiedleń, migracje ludności z terenów sąsiadujących z elektrowniami).		i stref ich oddziaływania			
	4. Uwaga dot. uwzględnienia w mpzp stref oddziaływania od elektrowni wiatrowych lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie bezpośrednio przy granicy z gminą Udanin -turbin o wysokości 220m.	miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina	Uwaga dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie	----	- nieuwzględniona	W związku z negatywną opinią Wójta Gminy Udanin do projektu planu dla części miejscowości Granowice, Gądków i Jenków w gminie Wądroże Wielkie oraz brakiem zgody dla wkraczania na teren gminy Udanin stref oddziaływania od elektrowni wiatrowych lokalizowanych w gminie Wądroże Wielkie, uwaga nie może być uwzględniona.
	5. Uwaga dot. zminimalizowania (poprzez zmianę lokalizacji elektrowni wiatrowych) do max.30 godzin w skali roku (ze względu na brak regulacji prawnych przyjmując normy niemieckie jako przykład „dobrej praktyki”) zacinienia solectw w obrębie których zlokalizowano elektrownie wiatrowe - mapa zacinienia stanowiła załącznik do Raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni wiatrowych „JDANIN”- Poznań, czerwiec 2010 - inwestor Farma Wiatrowa 5. Składający uwagę prosi w odpowiedzi na uwagę podać numery nieruchomości, które będą posiadały największą ilość godzin zacinienia dla poszczególnych solectw w przypadku pozostawienia turbin w obecnej lokalizacji.	miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- nieuwzględniona	Na rysunku planu została przedstawiona granica strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, w strefie tej zawiera się wszelkie negatywne oddziaływanie. Zgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego wskazuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.  Ponadto analiza zacinienia nie jest wykonywana w ramach prac nad mpzp, z tego względu nie istnieje możliwość dokładnego określenia ilości godzin zacinienia dla poszczególnych nieruchomości. Sporządzający mpzp korzysta z materiałów wejściowych wytworzonych na wcześniejszych etapach, tj. w szczególności z Raportów o oddziaływaniu na środowisko dla tych przedsięwzięć, do których odsyła zainteresowaną.
	6. Uwaga dot. wrysowania dla poszczególnych elektrowni wiatrowych izolinii charakteryzujących emisję hałasu, wyliczoną dla współczynnika gruntu G=0. Warunki takie będą występować w zimie przy zmrzonym pokrytym śniegiem gruncie. Jako podstawę do wyliczeń powinno się również przyjąć warunki pracy siłowni typowych dla urządzeń o mocy nominalnej do 3,0 MW takie jak dopuszcza się w tekście planu.	miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania	----	- nieuwzględniona	Na rysunku planu została przedstawiona granica strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, w strefie tej zawiera się także prognozowana emisja hałasu. Zgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego wskazuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
	7. Uwaga dot. wprowadzenia zapisów dot. kwestii bezpieczeństwa tj. naniesienia na rysunek planu stref potencjalnie niebezpiecznych o zasięgu min. 300 m, zgodnie z informacjami zawartymi w „Raporcie o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie	miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina	Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych	----	- nieuwzględniona	Zgodnie z obowiązującym prawem, projekt planu miejscowego wskazuje strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związane z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z



	<p>zespolu elektrowni wiatrowych UDANIN" - Poznań, czerwiec 2010 - inwestor Farma Wiatrowa 5.</p> <p>Ponadto składający uwagę przypomina, że ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym art. 7 ust. 1 nakłada na władze Gminy między innymi zadanie obejmujące sprawy ochrony zdrowia. Dalsze prowadzenie postępowania administracyjnego zmierzającego do zlokalizowania elektrowni wiatrowych oraz uchwalenie planu z lokalizacją elektrowni wiatrowych w zbyt bliskiej odległości od budynków i bezpośrednio przy drogach publicznych naraża Gminę na zarzut próby sprowadzenia zagrożenia zdrowia i życia na mieszkańców Gminy. A jednocześnie może w przyszłości spowodować roszczenia odszkodowawcze, które będą skierowane nie tylko do instytucji samorządowej ale również indywidualnie do każdego z członków Rady Gminy jako osoby odpowiedzialnych za uchwalenie planu wprowadzającego możliwość realizacji turbin wiatrowych w złej lokalizacji.</p>		i stref ich oddziaływania			odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW; plan nie reguluje kwestii bezpieczeństwa, a je uwzględnia w swoich rozwiązaniach;
	<p>8. Składający uwagę informuje, iż elektrownie wiatrowe nie mogą być zlokalizowane w odległości mniejszej niż 200 m od granic lasu i nie będących lasem skupień drzew o powierzchni 0,1 ha lub większej.</p>	<p>miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych i stref ich oddziaływania</p>	----	- nieuwzględniona	<p>Wymogi są uwzględniane w rozwiązaniach planu. Na terenach rolnych dopuszcza się wprowadzanie zalesień na gruntach niskich klas bonitacyjnych w odległości ponad 250m od zlokalizowanych elektrowni wiatrowych.</p>
	<p>9. Składający uwagę informuje, że w prognozie nie dokonano rozpoznania geologicznego, geotechnicznego, sozologicznego oraz warunków gruntowo - wodnych pod kątem realizowanych inwestycji . Wnosi się o uzupełnienie prognozy w tym zakresie.</p>	<p>miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych</p>	----	- nieuwzględniona	<p>Uwaga nie dotyczy zapisów projektu mpzp i nie podlega rozpatrzeniu w procedurze jego sporządzania. Uwaga rozpatrzona w postępowaniu OOS.</p>
	<p>10. Składający uwagę informuje, że Raport zawiera sprzeczność w zakresie negatywnego wpływu elektrowni wiatrowych na środowisko w tym również na ludzi , albowiem stwierdza, że takie negatywne oddziaływanie nie zachodzi i jednocześnie wskazuje na konieczność minimalizowania owego negatywnego i uciążliwego oddziaływania. Wnosi o precyzyjny i jednoznaczny opis negatywnych oddziaływań.</p>	<p>miejsowości: Różana Udanin Piekary Lusina</p>	<p>Uwaga ogólna dotycząca elektrowni wiatrowych</p>	----	- nieuwzględniona	<p>Uwaga nie dotyczy zapisów projektu mpzp i nie podlega rozpatrzeniu w procedurze jego sporządzania. Uwaga, jak zapisano, dotyczy raportu</p>

## UZASADNIENIE

### DO UCHWAŁY NR IV.14.2015

### RADY GMINY UDANIN

Z DNIA 30 stycznia 2015 r.

### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana

1. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana prowadzone były w trybie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zainicjowała je Uchwała Nr LVIII/204/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 1 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana .

2. W związku z art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2013 poz. 1232 ze zm), przed przystąpieniem do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana, sporządzono „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektu: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin dla obrębów geodezyjnych: Damianowo, Drogomilowice - Łągiewniki, Dźwigórz, Gościśław, Jarosław, Jarostów, Karnica, Konary, Lasek, Lusina, Pichorowice, Piekary, Pielaszkowice, Różana, Sokolniki, Udanin, Ujazd Dolny i Ujazd Górny” (2011 r.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana uwzględnia również standardy wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ustawa ta reguluje przeprowadzanie postępowania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w ramach tego postępowania opracowanie Prognozy oddziaływania na środowisko projektu ... . W związku w/w ustawą wykonano stosowne czynności proceduralne oraz opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana”.

3. Zgodnie z Art. 17 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Udanin ogłosiła w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana . Ogłoszenie prasowe o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana ukazało się dnia 6 grudnia 2010 r. Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana zamieszczone było dnia 7 grudnia 2010 r. na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy Udanin. Określona została tam forma, miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (w ogłoszeniu i obwieszczeniu termin składania wniosków wyznaczono do 31 grudnia 2010 r.). Do sporządzanego planu wpłynęły w terminie 3 wnioski, które, zgodnie z przepisami, zostały rozstrzygnięte przez Wójta. Wójt Gminy Udanin, stosownie do wymogów Art. 17 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzyła wnioski złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana .

Wójt Gminy Udanin zawiadomiła również na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana , instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.

Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 17 pkt. 6 powołanej wyżej ustawy. W związku z Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 30 kwietnia 2014 r. znak: GZ.tr.057-602-10/13, wskazującą tereny, dla których nie wyrażono zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz z związanym z tym brakiem możliwości właściwych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych części działek lub ich fragmentów, zaszła konieczność wyłączenia z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana następujących działek nr: cz. 478/2, 308, 309, 310, 314, 315, 316, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 474/1, 476, 57, cz. 306, cz. 311, cz. 317, cz. 452, cz. 462, cz. 477/1, cz. 478/3 (zgodnie z uchwałą Nr XLV.193.2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. zmieniającą uchwałę Nr LVIII/204/2010 Rady Gminy Udanin z dnia 01 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana). Społeczeństwo zostało poinformowane o tym obwieszczeniem z dnia 8 sierpnia 2014 r. oraz ogłoszeniem prasowym z dnia 8 sierpnia 2014 r.

W dniach od 18 sierpnia 2014 r. do 10 września 2014 r. w siedzibie Urzędu Gminy Udanin projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana rozwiązaniami odbyła się 28 sierpnia 2014 r. W ustawowym czasie (zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 54 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko), do projektu zgłoszono 1 (jedno) pismo z uwagami. Ponadto, w związku z przeprowadzaniem postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wpłynęły w terminie 2 pisma stanowiące

uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Udanin odrzuciła złożoną uwagę i następnie skierowała uwagę pod obrady Rady Gminy Udanin. Rozstrzygnięcie Rady Gminy Udanin w sprawie uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana stanowi załącznik nr 4 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana.

4. Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana zawiera problematykę określoną w art. 15 ust 2 i w zależności od potrzeb art. 15 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 4 ust 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wypełnia zakres i wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy wskazać, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana, w tym w szczególności rysunek planu zawiera ustalenia dotyczące linii zabudowy. Określa tym samym odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny poprzez ich konkretne położenie w danym obszarze przy zachowaniu określonej skali rysunku planu, a tym samym przesądza o dokładnym położeniu względem określonych terenów funkcjonalnych. Określenie to jest zgodne z opisem par. 7 ust. 5 uchwały. Plan miejscowy nie zawiera opisu wymiarowania przedmiotowych linii w tekście planu, zaś na rysunku planu zawiera tzw. wymiarowanie jedynie jako warstwę informacyjną, ze względu na:

- wielość nakładających się uwarunkowań determinujących konieczność zastosowania różnych odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny,
- zmienne parametry w zależności od zastanych uwarunkowań - w wielu miejscach linie te mają nieregularne kształty i nie można w sposób precyzyjny opisać w tekście szerokości wskazanych i określonych linią zabudowy na załącznikach graficznych w określonej skali;
- konieczność zachowania spójności tekstu planu z jego rysunkiem;

- niedoskonałość pomocniczego narzędzia wymiarowania, które wskazuje wymiar jedynie w danym miejscu, a nie na określonej długości, w związku z czym mogłoby wprowadzać w błąd użytkowników planu.

Analogiczne odstępstwa dotyczą szerokości dróg oraz stref ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych, których prawidłowe określenie parametrów przez podanie konkretnych liczb, w tym ich prawidłowe i jednoznaczne zwymiarowanie, jest niemożliwe przede wszystkim ze względu na:

- zmienne parametry w zależności od zastanych uwarunkowań (dotyczy dróg);
- nieregularność granicy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych: w dostosowaniu do granicy planu (dotyczy strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych).

W związku z powyższym, przedmiotowe linie zabudowy, tereny dróg i obszary ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych posiadają nieregularne kształty i nie można im jednoznacznie opisać w tekście planu wymiarów, w tym szerokości wskazanych i określonych linią na załącznikach graficznych w określonej skali (w przypadku dróg - określonych linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; w przypadku stref ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych - określonych granicą strefy ponadnormatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych; w przypadku linii zabudowy - określonych odpowiednio: obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy) oraz prawidłowo wskazać wszystkich wymiarów w charakterystycznych miejscach na rysunku planu.

5. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obrębu Różana jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Udanin, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Udanin nr LII/163/2010 z dnia 3 marca 2010 r.

Podstawą stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. u. Nr 80, poz. 717 ze zm.) były łącznie część: tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

W oparciu o zapisy obowiązującego studium, ustalono w planie:

**1) zakaz zabudowy na terenach rolniczych (R), ponieważ:**

zgodnie z zapisami studium, w rozdziale 9.2 (Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy), funkcje terenów o symbolu R określono jako tereny rolnicze (9.2.1.str. 81). Studium nie dopuszcza w ramach tych terenów zabudowy, co potwierdza fakt, iż nie wprowadza dla tych terenów w części tekstowej wskaźników dotyczących ich zagospodarowania oraz użytkowania terenu, które są określone w rozdziale 9.2.2. Ponadto należy zauważyć, że plan miejscowy wprowadzając na terenach rolnych zakaz zabudowy, realizuje postulat studium zawarty w Rozdziale 8.1. (Kierunki zmian w strukturze gminy oraz przeznaczaniu terenów), w brzmieniu: „rozwój osadnictwa przewiduje się w oparciu o istniejące ośrodki, istniejącą sieć dróg oraz infrastrukturę techniczną. Należy dążyć do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych.”;

**2) dopuszczono zabudowę mieszkaniową (zarówno jednorodzinna jak i wielorodzinna) na terenach: zabudowy usług publicznych (UP/1), ponieważ:** studium dopuszcza „w uzasadnionych przypadkach realizację funkcji mieszkaniowej w ramach mieszkania czy wydzielonej działki dla właściciela terenu”. Ograniczenie wielkości uzupełniającej zabudowy

mieszkańcowej na terenie o symbolu przeznaczenia UP zostało wprowadzone poprzez ustalone wskaźniki zabudowy. Studium nie wprowadza ograniczeń rodzaju zabudowy dopuszczalnej w *strefie terenów usługowych*, do których zalicza się teren oznaczony w planie symbolem przeznaczenia UP;;

3) dopuszczono jako przeznaczenie uzupełniające mieszkalnictwo na terenach usług sportu i rekreacji (US), ze względu iż:

zgodnie z tekstem studium, wyznaczone tereny o symbolu US to „*strefa terenów sportu i rekreacji*”. Studium nie wprowadza zakazu zabudowy mieszkaniowej, a tym bardziej lokalizacji lokali mieszkalnych w ramach budynku o przeznaczeniu związanym ze sportem i rekreacją. Ponadto w rozdziale 9.1. Studium (Wytyczne ogólne) zawarte są poniższe zapisy, które należy uznać jako ogólne wytyczne do planów miejscowych: „*Obszary i strefy funkcjonalne, zarówno projektowane jak i istniejące, wskazane na rysunku studium, w ramach określonych funkcji, należy rozpatrywać jako tereny brutto. Oznacza to, że w ramach określonych funkcji na etapie realizacji planów miejscowych, mogą znaleźć się inne funkcje uzupełniające, takie jak np. elementy szczegółowego układu komunikacyjnego, obiektów infrastruktury technicznej czy funkcji uzupełniających. W takim wypadku zgodność planu miejscowego z niniejszym studium zostaje zachowana.*”.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie niniejszej uchwały uważa się za uzasadnione.