

**UCHWAŁA NR NR XLIV/40/10
RADY GMINY W OTYNIU**

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niedoradz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

**Rozdział I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niedoradz, z przeznaczeniem terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową, techniczno – produkcyjną, pod użytkowanie rolnicze, wody, pod komunikację i infrastrukturę techniczną.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Uchwała niniejsza jest zgodna z:

- 1) uchwałą nr XVII/60/2007 Rady Gminy w Otyniu z dnia 3 grudnia 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niedoradz;
- 2) ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001r. i ze zmianą nr 1 uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005r. oraz zmianą nr 2 uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010r.

§ 3. 1. Plan wprowadza ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na to, że nie występują na terenie objętym zmianą planu.

§ 4. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ust. 1;
- 2)

rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem sposobu użytkowania;
- 5) tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 6) uciążliwości – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, usługi hotelarskie i związane z rekreacją i sportem, administrację i inne nie wytwarzające dóbr materialnych;
- 8) reklamie wielkogabarytowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni 12.00m², trwale związanej z gruntem;
- 9) paliwach proekologicznych – należy przez to rozumieć paliwa ograniczające emisję zanieczyszczeń do atmosfery, takie jak: gaz, olej opałowy, energia elektryczna lub przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 10) ładzie przestrzennym – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno – estetyczne.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, linie usytuowania obiektów budowlanych dotyczące lokalizacji głównej bryły budynku;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi;
- 5) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 6) oznaczenia graficzne stref i elementów funkcjonalno -przestrzennych.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, orientacyjne linie podziałów wewnętrznych, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

Rozdział II.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. 1. Przedmiotem planu są regulacje określające warunki zagospodarowania terenów z ich przeznaczeniem na cele funkcji mieszkaniowej, usługowej, techniczno – produkcyjnej, infrastruktury technicznej i komunikacji niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenów.

2. Przy zagospodarowaniu wyodrębnionych terenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązuje zasada bezkolizyjnego sąsiedztwa poszczególnych funkcji, których uciążliwość nie może wykraczać poza granice działek na ten cel przeznaczonych.

Rozdział III.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z warunkami zawartymi z rozdziale 7;
- 2) rehabilitację istniejącej zabudowy, przede wszystkim zabytkowej przewidzianej do adaptacji, obejmującą rewaloryzację budynków pod względem estetycznym i użytkowym, celem utrzymania ich we właściwym stanie technicznym;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy w ściśle wyznaczonych ramach przypisanych dla każdego terenu;
- 4) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków, wielkości powierzchni zabudowy, wysokości budynków i formy dachów;
- 5)

budynki warsztatów wytwórczych i rzemieślniczych oraz budynki gospodarcze sytuować w głębi działki – za budynkami mieszkalnymi i usługowymi;

6) powiązanie projektowanych terenów komunikacyjnych, zieleni i infrastruktury technicznej z elementami istniejącymi.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń prowizorycznych i wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. Jako podstawową zasadę polityki parkingowej dla terenów o funkcjach związanych z działalnością gospodarczą, usługową i produkcyjno – techniczną, przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów w ilości zabezpieczającej potrzeby funkcji wynikających z przeznaczenia terenów.

Rozdział IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

- 1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 301 „Pradolina Zasieki – Nowa Sól” o statusie najwyższej ochrony (ONO), w granicach którego położony jest obszar objęty planem miejscowym, poprzez uporządkowanie gospodarki ściekowej,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 3 i ust. 4,
- 3) odprowadzenie ścieków opadowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5,

2. Ochrona w miarę możliwości istniejących drzewostanów przy realizacji nowych obiektów oraz ciągów komunikacyjnych.

3. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej.

Rozdział V.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) strefa „B” – ochrony konserwatorskiej, obejmująca historyczne rozplanowanie wsi „owalnica”, uwidocznioma na rysunku planu, dla której ustala się:
 - a) należy zachować historyczny układ ruralistyczny oparty o istniejącą sieć ulic i placów wraz z zachowaniem historycznych przekroi i szerokości ulic,
 - b) należy zachować istniejące nawierzchnie brukowane w ciągach ulic, chodników i placów,
 - c) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wewnątrz ruralistycznych i kompozycji zieleni,
 - d) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji,
 - e) należy stosować pokrycie dachówką ceramiczną lub cementową na dachach o nachyleniu połaci 30° i większym, w kolorze nawiązującym do istniejących historycznych pokryć dachowych,
 - f) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej); wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - g) historyczne pokrycie dachu (ceramiczna dachówka lub cementowa, łupek); przy remontach elewacji należy stosować tynki i farby na spoiwach mineralnych, kolorystykę elewacji każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - h) w przypadku podejmowania prac remontowych na elewacji frontowej należy dopasować do kolorystyki elementy szpecące, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne, gazowe itp.,

- i) w przypadku elewacji zabytkowych budynków o bogatym detalu architektonicznym i pokrytych okładziną klinkierową zakazuje się zewnętrznego ich ocieplenia; w odniesieniu do tego typu budynków dopuszcza się docieplenie jedynie elewacji pozbawionych detalu architektonicznego,
- j) kolorystykę elewacji i reklam należy przyporządkować architekturze i uwarunkowaniom historycznym; w kolorystyce budynków zabytkowych należy uwzględnić ich cechy stylistyczne,
- k) reklamy umieszczane na obiektach zabytkowych powinny kształtem, wielkością oraz lokalizacją komponować się z układem elewacji,
- l) utrzymanie istniejących historycznych nasadzeń zieleni wysokiej i ich kontynuacja,
- m)

zakazuje się instalowania anten satelitarnych od frontu budynku, a także wież przekaźnikowych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych; szafki gazowe i elektryczne dopuszcza się na elewacjach bocznych pod warunkiem ich scalenia kolorystycznego z fasadami w miejscach, w których nie naruszają one układu kompozycyjnego i detalu architektonicznego,

n) zakazuje się powiększania otworów okiennych,

2) strefa „E” – ochrony ekspozycji, obejmująca tereny z których widać ciekawe panoramy wsi od strony wschodniej i zachodniej, dla której ustala się:

a) ochronę wskazanych na rysunku planu punktów widokowych polegającej na zakazie wprowadzania obiektów kubaturowych, reklam i zieleni wysokiej, przesłaniających ekspozycję wartościowych otwarc krajobrazowych,

b) dopuszcza się kształtowanie tarasów widokowych oraz lokalizowanie urządzeń rekreacyjnych w pobliżu punktów widokowych;

2. Dla wszelkich prac ziemnych planowanych do wykonania w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, należy zapewnić prowadzenie ratowniczych badań archeologicznych i uzyskać na te badania decyzję pozwolenia Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Obowiązuje ochrona prawna niżej wymienionego obiektu wpisanego do rejestru zabytków:

1) kościół filialny p.w. Św. Jakuba z XVII w wpisany do rejestru nr 1591, dla którego ustala się:

a) zakaz rozbudowy, nadbudowy,

b) prowadzenie wszelkich robót budowlanych, prac adaptacyjnych, konserwatorskich i remontowych, umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, napisów oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, po wcześniejszym uzgodnieniu i pozwoleniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

4. Ewidencją zabytków objęte są niżej wymienione objekty:

1) budynek szkolny, ul. M. Markiewiczowej;

2) dawna karczma, ul. Zielonogórska nr 30;

3) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 8;

4) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 10;

5) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 18;

6) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 22;

7) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 24;

8) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 28;

9) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 30;

10) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 44;

11) dom, ul. M. Markiewiczowej nr 50;

12) dom, ul. B. Prusa nr 3;

13) dom, ul. B. Prusa nr 9;

14) dom, ul. B. Prusa nr 11;

15) dawny ewangelicki cmentarz kościelny z XVII w, ul. M. Markiewiczowej; dla których ustala się:

a) zakaz rozbudowy i nadbudowy w zakresie naruszającym podstawowe cechy stylistyczne i funkcjonalne,

b) przy renowacji i modernizacji obiektu zabytkowego, należy zachować w szczególności: - zewnętrzny charakter elewacji i bryły w tym: kształt i podział otworów okiennych i drzwiowych, - detalu dekoracyjnego oraz kątów nachylenia połaci dachowych, - wewnętrzne cechy funkcjonalne i elementy wystroju wnętrza: schody, balustrady, sufity,

c) wszelkie prace budowlane związane z modernizacją budynków objętych ewidencją, prace renowacyjne i konserwatorskie po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe Wójta Gminy Otyń

Rozdział VI.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. W celu właściwego kształtowania przestrzeni publicznych, które stanowią tereny dróg publicznych, tereny usług publicznych, zaleca się:

- 1) obsadzanie ulic drzewami oraz zachowanie historycznych nawierzchni;
- 2) stosowanie elementów małej architektury, wykonanych z materiałów naturalnych jak drewno, kamień, z dopuszczeniem ceramiki, szkła, metalu;
- 3) stosowanie nośników reklamowych w formie zorganizowanej i ujednocnionej co do wielkości i wyrazu plastycznego z wyłączeniem reklam wielkogabarytowych.

2. Realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania terenu objętego planem oraz rozwiązanie techniczne i architektoniczne obiektów winny uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

3. Dopuszcza się organizację publicznych imprez masowych na terenach oznaczonych w planie symbolem US, za zgodą właścicieli i po uzyskaniu zgody władz gminy oraz spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział VII.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MN, MN-1 – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej lub rzemieślniczej nieuciążliwej, dla których:

- 1) ustala się:
 - a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
 - b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
 - c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,
 - d) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5.00m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
 - e) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
 - f) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30°-45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, w kolorze nawiązującym do istniejących historycznych pokryć dachowych, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych,

- g) nawiązanie projektowanej zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
- h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
- j) na terenach działek przyległych do rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji – min. 3.00m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rowu;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę siedliskową w części lub w całości na terenie oznaczonym symbolem MN-1,
- b) działalność agroturystyczną,
- c) uprawy ogrodnicze i sadownicze,
- d) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenów na działki uwidocznione na rysunku planu i możliwość łączenia działek,
- e) podział wtórny działek wg potrzeb,
- f) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
- g) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 30°-45°,
- h) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- i) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- j) realizację komunikacji wewnętrznej, drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m,
- k) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywoplotów;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych,
- b) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną,

2. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MN-2 – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, dla którego:

1) ustala się:

- a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy oraz zmiany funkcji,
- b) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- c) obsługę komunikacyjną z ulicy Kochanowskiego;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zabudowy uzupełniającej z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej.

3. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MNL – funkcja mieszkaniowa związana z gospodarką leśną, dla którego:

1) ustala się:

- a) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
- c) powierzchnię zabudowy do 35% obszaru działki,

- d) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5,00m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
- e) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
- f) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30°-45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych,
- g) nawiązanie projektowanej zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
- h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom;

2) dopuszcza się:

- a) podział wtórny działki wg potrzeb,
- b) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu 30°-45°,
- d) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- e) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywoplotów;

3) zakazuje się:

- a) pokrycia dachów blachą dachówkopodobną,
- b) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10.00m.

4. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem MNU – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa, dla których:

1) ustala się:

- a) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
- c) powierzchnię zabudowy do 50% obszaru działki,
- d) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5,00m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
- e) usytuowanie nowej zabudowy w układzie kalenicowym równolegle lub prostopadle do dróg, przy zachowaniu wytyczonej linii zabudowy,
- f) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30°-45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym, w kolorze nawiązującym do istniejących historycznych pokryć dachowych, z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych,
- g) nawiązanie projektowanej zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,
- h) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- i) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,

j) na terenach działek przyległych do rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć do niego dostęp w celach konserwacji – min 3.00m, zagospodarowanie działek nie może wpływać negatywnie na funkcję rowu;

2) dopuszcza się:

a) realizację jednorodnej funkcji mieszkaniowej lub usługowej,

b) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,

c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan, przy granicy działek z sąsiednią działką budowlaną; dachy spadziste o nachyleniu $30^{\circ} - 45^{\circ}$,

d) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

e) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,

f) realizację komunikacji wewnętrznej,

g) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywopłotów.

5. Wyznacza się teren oznaczony symbolem MNU-1 – funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa nieuciążliwa, dla którego:

1)

ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek, oprócz uwidocznionych na rysunku planu, zgodne z przepisami szczególnymi,
 - b) powierzchnię zabudowy do 40% obszaru działki,
 - c) wysokość zabudowy projektowanej 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz dach, tj. maksimum 8.00m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
 - d) zastosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 10°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
 - e) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
 - f) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,
- 2) dopuszcza się:
- a) podział terenu na działki,
 - b) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych z wydzielonymi drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi oraz placami manewrowymi,
 - c) zabudowę wielorodzinną; wysokość zabudowy do 3 kondygnacji tj. maksymalnie 12,0m mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu, 17.00m do poziomu kalenicy
 - d) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,
 - e) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan; dachy spadziste o nachyleniu 20° – 45°,
 - f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - g) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
 - h) realizację komunikacji wewnętrznej;
- 3)

zakazuje się:

- a) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10.00m.

6. Wyznacza się teren oznaczony symbolem M-1 - funkcja mieszkaniowa - gminne budownictwo mieszkaniowe z dopuszczeniem zabudowy związanej z edukacją publiczną, dla którego:

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działek zgodnie z rysunkiem planu,
- b) powierzchnię zabudowy do 50% obszaru działki,
- c) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji tj. maksymalnie 12,0m mierzone od poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu lub okapu, 17,0m do poziomu kalenicy,
- d) zastosowanie dachów spadzistych o pochyleniu połaci dachowych 25°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
- e) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, place, miejsca rekreacji, przy zachowaniu 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej,
- f) obsługa terenu z drogi gminnej,
- g) zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w granicach własnej działki budowlanej,
- h) wprowadzenie zieleni ozdobnej i izolacyjnej towarzyszącej budynkom,

2) dopuszcza się:

- a) podział terenu na działki,
- b) lokalizacji samodzielnej funkcji usług na działkach wydzielonych z wydzielonymi drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi oraz placami manewrowymi,
- c) zabudowę jednorodziną; wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5,0m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
- d) realizację budynków z poddaszem nieużytkowym,

- e) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, budynków gospodarczych, altan; dachy spadziste o nachyleniu 20° – 45°,
- f) realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
- g) lokalizację zbiorników wodnych, ogrodów zimowych, małych przydomowych basenów kąpielowych i innych obiektów małej architektury,
- h) realizację komunikacji wewnętrznej.

7. Wyznacza się teren oznaczony symbolem UK -funkcja usług sakralnych (istniejący kościół filialny p. w. Św. Jakuba), dla którego:

1) ustala się:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
- b) adaptację istniejącej zabudowy sakralnej z możliwością remontu przy zachowaniu jej gabarytu oraz istniejącego charakteru,
- c) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej); wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- d) historyczne pokrycie dachu (ceramiczna dachówka lub cementowa, łupek); przy remontach elewacji należy stosować tynki i farby na spoiwach mineralnych, kolorystykę elewacji każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- e) zachowanie układu i charakteru otoczenia wraz z zielenią, elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu,
- f) waloryzację istniejącej zieleni;

2) zakazuje się:

- a) rozbudowy istniejącej zabudowy zabytkowej.

8. Wyznacza się teren oznaczony symbolem UO - funkcja usług oświaty (istniejąca szkoła podstawowa i gimnazjum), dla którego:

1) ustala się:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
- b) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontu przy zachowaniu jej gabarytu oraz istniejącego charakteru,
- c) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej); wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- d) historyczne pokrycie dachu (ceramiczna dachówka lub cementowa, łupek); przy remontach elewacji należy stosować tynki i farby na spoiwach mineralnych, kolorystykę elewacji każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- e) zachowanie układu i charakteru otoczenia wraz z zielenią, elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu,
- f) waloryzację istniejącej zieleni;

2) zakazuje się:

- a) rozbudowy istniejącej zabudowy zabytkowej.

9. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U – funkcja usługowa o charakterze nieuciążliwym, dla którego:

1) ustala się:

- a) adaptację istniejącego budynku z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji budynku o charakterze nieuciążliwym,
- b) wysokość budynku do 2 kondygnacji, dach spadzisty o nachyleniu min. 35°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową.

10. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem UP - funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji produkcyjnej, dla których:

1) ustala się:

a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów i przebudowy,

b) przeznaczenie terenów pod:

- obiekty handlowo – usługowe, biurowo – administracyjne, sportu, gastronomii,
- hurtownie i magazyny,
- zakłady produkcyjne i składy, zakłady przetwórcze,
- obiekty obsługi komunikacji,

c)

podział terenów na działki uwarunkowany zapotrzebowaniem przez poszczególnych inwestorów,

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna min 20% w stosunku do powierzchni działki,
- g) wysokość budynków projektowanych do 12.00m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
- h) dachy płaskie z możliwością stosowania naświetli, jednospadowe lub wielopołaciowe o nachyleniu połaci do 30°,
- i) realizowane obiekty o zróżnicowanym sposobie kształtowania elewacji jako wolnostojące lub zblokowane o wyraźnym podziale brył,
- j) jako podstawową zasadę polityki parkingowej przyjmuje się uwarunkowanie, że przy zagospodarowaniu każdej działki winien być rozwiązany problem miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w ilości zabezpieczającej potrzeby wynikające z funkcji terenu,
- k) obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi powiatowej i dróg dojazdowych istniejących i projektowanych,
- l) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, place manewrowe, drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
- m) wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów o walorach estetycznych i ochronnych,
- n) wprowadzenia zieleni izolacyjnej – zróżnicowanej pod względem wysokości i rodzaju gatunków, o szerokości min. 4.00m;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizowanie obiektów administracyjno-socjalnych dla obsługi funkcji wymienionych w pkt 1,
- b) obiekty obsługi komunikacji, w tym stacje paliw oraz motele,
- c) podział terenu na działki budowlane o min. powierzchni 5000m², działki muszą mieć kształty geometryczne umożliwiające ich zabudowę zgodnie z przeznaczeniem,
- d) tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym,
- e) ogrodzenie działek, wysokość ogrodzenia do 2.20m – ażurowe,
- f) lokalizowanie obiektów technicznych i technologicznych związanych z prowadzoną działalnością, w tym nadziemnych lub podziemnych obiektów ppoż., silosów, itp.,
- g) zabudowę na granicy działek z wyjątkiem granic z drogami publicznymi,
- h) odstępstwo od linii zabudowy określonych na rysunku planu w przypadku realizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i ochrony w tym portierni na granicy działki;

3) zakazuje się:

- a) zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem lokali mieszkaniowych związanych z funkcją podstawową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obiektów, których uciążliwość funkcji wykracza poza granice działki,
- c) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10.00m.

11. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem PU – funkcja techniczno – produkcyjna z dopuszczeniem funkcji usługowej, dla których:

1) ustala się:

- a) adaptację istniejącej zabudowy – istniejących zakładów produkcyjnych,
- b) przeznaczenie terenów pod obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe z dopuszczeniem usług i zakładów rzemieślniczych,

- c) udział powierzchni biologicznie czynnej o wielkości minimum 25% obszaru działki,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy od granic działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) wysokość budynków projektowanych do 12.00m licząc od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu dachu,
 - f) stosowanie nowoczesnych proekologicznych technologii produkcji,
 - g) selektywne gromadzenie odpadów produkujących w wyodrębnionych miejscach z łatwym dostępem komunikacyjnym,
 - h) wprowadzenie zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się:
- a) funkcję mieszkaniową w ramach obsługi działalności produkcyjnej,
 - b) lokalizację obiektów towarzyszących budynkom podstawowym pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
 - c) lokalizację budowli o wysokościach do 20.00m w przypadkach określonych wymogami technologicznymi;
- 3) zakazuje się:
- a) powierzchni zabudowy powyżej 60% obszaru działki,
 - b) wprowadzenie na teren działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego,
 - c) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10.00m.

12. Wyznacza się teren oznaczony symbolem KS – teren urządzeń obsługi pojazdów samochodowych, dla którego:

- 1) ustala się:
- a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
 - b) adaptację istniejącej zabudowy – warsztatu samochodowego z możliwością przebudowy i zmiany funkcji o charakterze nieuciążliwym,
 - c) uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej nie powinna przekraczać granic użytkowania terenu,
 - d) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej dojazdowej.

13. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem US – funkcja usług sportu i rekreacji, dla których:

- 1) ustala się:
- a) realizację boisk sportowych (piłka nożna, koszykówka, siatkówka, korty tenisowe i inne) wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz miejsc wypoczynku lub placu zabaw dla dzieci,
 - b) realizację zieleni rekreacyjnej,
 - c) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) realizację komunikacji wewnętrznej wraz z programem parkingowym,
 - e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi działki;
- 2) dopuszcza się:

- a) lokalizację handlu i małej gastronomii do 200m² powierzchni sprzedaży jako funkcji uzupełniającej z wykluczeniem strefy ochrony układu urbanistycznego „B”,
- b) wysokość zabudowy I kondygnacja oraz dach, wysokość budynków licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 4.50m; dachy spadziste o nachyleniu 30° - 45° kryte dachówką ceramiczną z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
- c) realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
- d) realizację placu publicznego do organizowania stałych i okolicznościowych imprez masowych,
- e) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1.50m o formie zharmonizowanej z przestrzenią otaczającą;

3) zakazuje się:

- a) powierzchni zabudowy większej niż 20% obszaru działki,
- b) wprowadzenie na teren działalności powodującej uciążliwości dla działek sąsiednich bądź szkodliwości dla środowiska naturalnego,
- c) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10.00m.

14. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem RM – funkcja zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, w liczbie nie większej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP), dla których:

1) ustala się:

- a) powierzchnię zabudowy do 40% obszaru działki,
- b) wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje nadziemne – parter i poddasze użytkowe tj. maksimum 5.00m mierzone od średniego poziomu terenu do dolnej krawędzi gzymsu lub okapu,
- c) zastosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych 30°–45°, krytych pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym z możliwością wprowadzenia wystawek okiennych o odpowiednich proporcjach w stosunku do połaci dachowych,
- d) nawiązanie projektowanej zabudowy do historycznego układu przestrzennego zabudowy zagrodowej wsi,

2) dopuszcza się:

- a) realizacji budynków z poddaszem nieużytkowym,
- b) uprawy ogrodnicze, sadownicze i leśne,
- c) obiekty hodowlane,
- d) składy i magazyny,
- e) realizację komunikacji wewnętrznej, drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8.00m,
- f) wprowadzenie ogrodzeń o wysokości 1,20m w formie ażurowej lub żywoplotów;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 10.00m.

15. Wyznacza się teren oznaczony symbolem R – funkcja rolnicza, dla którego ustala się:

1) użytkowanie jak dotychczas,

2) dopuszcza się:

- a) uprawy ogrodnicze i sadownicze,
- b) możliwość włączenia terenów do działek budowlanych usytuowanych w sąsiedztwie.

16. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem ZP-1 i ZP-2 – tereny zieleni urządzonej, dla których:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i ochrona istniejących zbiorników wodnych,
- b) utrzymanie istniejącej rzeźby Matki Boskiej na postumencie z XIX w zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem ZP-1,
- c) zagospodarowanie terenów zielenią niską i wysoką,

2) dopuszcza się:

- a) realizację ciągów pieszych z placykami wypoczynkowymi,
- b) realizacja małej architektury,
- c) możliwość urządzenia parkingów w zieleni,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej.

17. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem WS – tereny wód powierzchniowych, dla których:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i ochronę istniejących rowów melioracyjnych,
- b) zabezpieczenie dostępu w celach konserwacyjnych w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę i skanalizowanie istniejących rowów melioracyjnych;

3) zakazuje się:

- a) odprowadzanie wód deszczowych bez wstępnego podczyszczenia.

18. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem E - tereny istniejących stacji transformatorowych.

19. Wyznacza się tereny oznaczone symbolem EE - tereny projektowanych stacji energetycznych:

1) ustala się lokalizację stacji transformatorowych.

Rozdział VIII.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Ustala się podział działek wyodrębnionymi liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się następujące zasady podziału działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 600m²;
- 2) minimalna powierzchnia działki nowoprojektowanej w zabudowie zagrodowej – 1500m²;
- 3) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 18.00m;
- 4) powierzchnię działki pod stację transformatorową – 30m², o wymiarach 5m x 6m.

3. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia zmian w istniejącym podziale działek pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki lub poprawienia zagospodarowania istniejących działek.

4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów w granicach terenów oznaczonych tym samym symbolem literowym.

Rozdział IX.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. Należy przestrzegać zasad zagospodarowania na obszarze objętym opieką konserwatorską oraz w obrębie zbiornika wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem KDS – teren drogi publicznej ekspresowej S3 (dwie jezdnie), dla którego:

1) ustala się drugą jezdnię obwodnicy Nowej Soli w ciągu drogi ekspresowej S3 zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 43, poz. 430).

2. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem KDZ, dla którego:

1) ustala się:

- a) klasa ulicy – ulica publiczna zbiorcza,
- b) kategoria ulicy – ulica powiatowa,
- c) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- d) parametry techniczne ulicy bez zmian,
- e) zachowanie istniejących zjazdów i dojazdów do nieruchomości;

2) dopuszcza się:

- a) modernizację ulicy,
- b) przebudowę infrastruktury technicznej,
- c) regulację pasa drogowego kosztem terenów przyległych.

3. Wyznacza się teren komunikacji kołowej oznaczony symbolem KDL, dla którego:

1) ustala się:

- a) klasa ulicy – ulica publiczna lokalna,
- b) kategoria ulicy – ulica gminna,
- c) linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu,
- d) parametry techniczne ulicy bez zmian;

2) dopuszcza się:

- a) modernizację ulicy,
- b) przebudowę infrastruktury technicznej,
- c) regulację pasa drogowego kosztem terenów przyległych.

4. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDD, dla którego:

1) ustala się:

- a) klasa ulic – ulica publiczna dojazdowa,
- b) kategoria ulic – ulica gminna,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10.00m,
- d) szerokość jezdni min. 5.50m,
- e) chodniki obustronne,
- f) dostępność jezdni bez ograniczeń;

2) dopuszcza się:

- a) realizację jednostronnych chodników.

5. Wyznacza się tereny komunikacji kołowej oznaczone symbolem KDW, dla których:

1) ustala się:

- a) klasa ulic – ulice wewnętrzne dojazdowe,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających min. 6.00m;

2) dopuszcza się:

- a) urządzenie nawierzchni w jednym poziomie z wydzielonymi pasami do ruchu pieszego.

6. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo -jezdnej oznaczone symbolem KDX, dla których:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających jak w stanie istniejącym,
- b) zachowanie nawierzchni historycznej z kamienia.

§ 15. 1.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów oraz wydzielenie działki niezbędnej do obsługi tych urządzeń.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych poprzez rozbudowę istniejącej i budowę sieci wodociągowej, zapewniającej ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
- b) dostawę wody z wiejskiej sieci wodociągowej,
- c) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych

- 1) docelowo ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych poprzez grawitacyjno – tłoczny system kanalizacji sanitarnej bezpośrednio do istniejącej oczyszczalni ścieków w miejscowości Nowa Sól;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych w okresie przejściowym do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych na działkach lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - 3) możliwość wydzielenia działek pod przepompownie ścieków lub inne urządzenia infrastruktury technicznej.
4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych do oczyszczalni po uprzednim ich podczyszczeniu.
5. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych

1) ustala się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych i utwardzonych, po wstępnym oczyszczeniu do wymogów określonych w pozwoleniu wodno – prawnym przed wprowadzeniem do zbiornika odparowującego;

2) dopuszcza się:

a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych poprzez instalacje odprowadzające wody do podziemnych skrzynek rozsączających,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z placów i parkingów po wstępnym podczyszczeniu do skrzynek rozsączających,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych na nieutwardzony własny teren inwestora.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz

1) ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz – z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy,

b) budowę i rozbudowę sieci rozdzielczej średniego lub niskiego ciśnienia na teren zabudowy wyznaczonej planem, pod warunkiem zachowania stref kontrolowanych od gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie sieci gazowych,

c) wykorzystanie gazu do celów grzewczych i technologicznych na warunkach operatora sieci.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło

1) ustala się wykorzystanie paliw proekologicznych w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej i energii odnawialnej do celów grzewczych;

2) dopuszcza się stosowanie drewna do celów grzewczych i paliw stałych.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów

1) ustala się:

a) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na posesjach a następnie wywóz do bazy przeładunkowej i składowisko odpadów,

b)

lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek,

c) unieszkodliwianie odpadów – zgodnie z umową z przedsiębiorcą posiadającym zezwolenie wójta na ich wywóz na składowisko odpadów;

2) dopuszcza się:

a) lokalizowanie według potrzeb wolnostojących pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, z zapewnieniem ich segregacji,

b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

9. W zakresie telekomunikacji i zaopatrzenia w energię elektryczną

1) ustala się:

a) utrzymanie istniejących słupowych stacji transformatorowych oraz linii zasilających stacje 15kV,

b) zasilanie odbiorców kablową siecią rozdzielczą 0,4kV z istniejących słupowych stacji transformatorowych i projektowanych kompaktowych stacji transformatorowych 15/0,4kV o docelowej mocy 630kVA każda; ilość planowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV, wynika z żądania operatora sieci by długość obwodu 0,4kV wynosiła max 500m, z dojazdem 3.50m jezdnią utwardzoną,

c) istniejącą i planowaną zabudowę na działce nr ewid. 350/5 przy ul. Kochanowskiego oraz teren usług sportu zasilić liniami kablowymi 0,4kV z istniejącej stacji słupowej oznaczonej symbolem E,

d) zasilanie stacji transformatorowych z terenowej sieci liniami napowietrzno kablowymi 15kV, w sposób uzgodniony z operatorem sieci,

e) realizacja przyłączenia do sieci uzależniona będzie od zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych i koordynacji pozostałego uzbrojenia podziemnego wraz z ciągami komunikacyjnymi,

f) oświetlenie drogowe latarniami z lampami sodowymi; latarnie zasilić kablową linią 0,4kV w uzgodnieniu z operatorem sieci,

g) zasilanie odbiorców telefonicznych kablową siecią telekomunikacyjną w uzgodnieniu z operatorem sieci;

2) dopuszcza się:

a) zmianę typu stacji transformatorowych oznaczonych symbolem E na kompaktowe o mocy docelowej 630kVA każda,

b) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, jego kosztem i staraniem stosownie do potrzeb,

c) zmianę ilości stacji transformatorowych oraz ich usytuowanie wg potrzeb;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji wież telefonii komórkowej na całym obszarze objętym planem.

Rozdział XI.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Obszar objęty planem do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

Rozdział XII.

Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty

§ 17. Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 25% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla wszystkich terenów objętych planem.

Rozdział XIII.

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Otyń.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy w Otyniu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niedoradz

Podstawę do sporządzenia wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Nr XVII/60/2007 Rady Gminy w Otyniu z dnia 3 grudnia 2007r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby ustalenia nowych regulacji określających zasady zagospodarowania terenu, z jego przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy usługowej, techniczno – produkcyjnej, pod użytkowanie rolnicze, zieleni urządzonej, wody, pod komunikację i infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków w okresie przejściowym – do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej.

Projekt miejscowego planu zgodny jest ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Otyń uchwalonego uchwałą nr XXVI/145/01 Rady Gminy w Otyniu z dnia 5 lutego 2001r. i ze zmianą uchwaloną uchwałą nr XXX/175/05 Rady Gminy w Otyniu z dnia 30 marca 2005r. oraz zmianą uchwaloną uchwałą nr XLI/7/10 Rady Gminy w Otyniu z dnia 25 lutego 2010r.

Projekt planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na sesji, która odbyła się 9 kwietnia 2010r. Rada Gminy w Otyniu stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego zgodnie z art.19 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.). Zmiana dotyczy części działki o nr ewid. 25/5 i przeznaczenia jej pod gminne budownictwo mieszkaniowe, edukację publiczną. W przekonaniu tut. organu nie występuje konieczność dokonania nowych czynności, o których mowa w art. 17 ustawy z uwagi na podobną funkcję terenu, w związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niedoradz

Stosownie do art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do rozstrzygnięcia Wójta Gminy Otyń z dnia 02.03.2010r. stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag, o których mowa w art.17 pkt.11 cytowanej na wstępie ustawy.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Niedoradz

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) oraz art.167, ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.), Rada Gminy w Otyniu rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w p-kcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

- a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) środków pomocowych,
- c) kredytów i pożyczek,
- d) obligacji komunalnych,
- e) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik do Uchwały Nr Nr XLIV/40/10
Rady Gminy w Otyniu
z dnia 29 kwietnia 2010 r.
Zalacznik1.pdf

Rysunek planu