UCHWAŁA Nr XI/65/11

RADY GMINY DAMASŁAWEK

z dnia 30 września 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niemczyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 , z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i Nr 28, poz. 146, Nr 40 poz. 230 i Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 117,poz. 679 i Nr 21 poz. 113) oraz 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. Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 , Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675 , Nr 119,poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155,poz. 1043 oraz z 2011 Nr 32,poz. 159)
Rada Gminy Damasławek uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damasławek" – uchwała Nr II/8/10 Rady Gminy Damasławek z dnia 6 grudnia 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niemczyn, zwany dalej „planem".

2. Planem objęto obszar zurbanizowany wsi Niemczyn, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną „rysunkiem planu", opracowany w skali 1:2000, zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niemczyn";
2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Damasławek o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Damasławek o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik Nr 4 – stanowiący wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku lub budowli od linii rozgraniczającej terenu;
3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej, a w przypadku budowli przez powierzchnię rozumie się rzut fundamentów;
4) **dachu stromym –** należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
5) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, o maksymalnej powierzchni informacyjnej $1m^2$, umieszczane na elewacjach budynków;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
7) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN, 13MN**, **14MN**, **15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN**, **24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN**;
3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM**, **9RM**, **10RM**;
4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**;
5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**;
6) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P**, **3U/P**;
7) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
8) teren usług edukacji, sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UO/US**;
9) teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/ZP**;
10) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD**, **2ZD**;
12) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
13) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**;
14) teren infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
15) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E**, **2E**, **3E**;
17) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-G**, **2KD-Z**,

3KD-Z, **4KD-L**, **5KD-L**, **6KD-L**, **7KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D**, **16KD-D**, **17KD-D**, **18KD-D**, **19KD-D**, **20KD-D**, **21KD-D**, **22KD-Dx**, **23KD-Dx**, **24KD-Dx**, **25KD-Dx**, **26KD-Dx**, **27KD-Dx**, **28KD-Dx**;

18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji i rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym wolnostojących reklam;
2) dopuszczenie na terenach **U** i **MN/U** lokalizacji reklam na ogrodzeniach i budynkach w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów architektonicznych elewacji budynków, np. okien, gzymsów, itp.;
3) dopuszczenie umieszczenia szyldów na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru;
4) lokalizację obiektów małej architektury jednorodnych stylistycznie dla terenów dróg.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego, o których mowa w § 3;
2) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
3) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) nakaz utrzymania drożności systemu melioracyjnego;
5) przy grodzeniu nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
7) zastosowanie zabezpieczeń dla nawierzchni przeznaczonych dla postoju i prowadzenia ruchu kołowego przed infiltracją zanieczyszczeń wód opadowych do środowiska gruntowo-wodnego;
8) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych klasy D-dojazdowej i dróg wewnętrznych;
9) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
10) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
12) tereny wymagające komfortu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi:
    a) tereny oznaczone na rysunku symbolami **MW** i **RM**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zagrodowej,
    b) tereny oznaczone na rysunku symbolami **MN**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) tereny oznaczone na rysunku symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
d) teren oznaczony na rysunku symbolem **UO/US**, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
e) tereny oznaczone na rysunku symbolami **1ZD, 2ZD**, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;

13) konieczność ochrony klimatu akustycznego dla terenów tego wymagających poprzez podjęcie działań zmierzających do:
a) zastosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych (np. nasyp ziemny, sztuczny ekran),
b) wprowadzania przegród z zieleni dźwiękoizolacyjnej, spełniających głównie rolę barier o charakterze psychoakustycznym, w tym: szerokie stosowanie żywopłotów wzdłuż tras komunikacyjnych w miejscowościach,
c) przekształcania zabudowy rozmieszczonej wzdłuż dokuczliwych źródeł hałasu w zabudowę usługową – nie posiadającą wymagań akustycznych bądź spełniającą wymagania akustyki budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
a) objęcie ochroną zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, a mianowicie:
– kościoła parafialnego pod wezwaniem Wniebowzięcia NMP z 1897 roku, nr rejestru: 759/Wlkp/A, decyzja z 21.02.1989 r. i z 31.08.2009 r.,
– cmentarza przy kościele (nieczynny) z 1 połowy XIX w, nr rejestru jak wyżej,
– parku podworskiego z 1 połowy XIX i początku XX w, nr rejestru: 726/Wlkp/A, decyzja z 12.12.2008 r.,
– dawnej kaplicy ewangelickiej w parku z początku XX w, nr rejestru jak wyżej;
b) zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji w obiektach architektonicznych wpisanych do rejestru zabytków,
c) w pracach remontowych przy zabytku – konieczność jednoczesnego przeprowadzenia zabiegów konserwatorskich i rewaloryzacyjnych,
d) obowiązek prowadzenia prac budowlanych, konserwatorskich i restauratorskich wyłącznie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,
e) zapewnienie obiektom wymienionym w lit. a właściwej ekspozycji, z zakazem lokalizacji w ich otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie,
f) w obrębie parku podworskiego – zachowanie rzeźby terenu, układu przestrzennego i komunikacyjnego, historycznego drzewostanu i małej architektury,
g) konieczność uzgodnienia ze strony Konserwatora Zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej dotyczącej obiektów wymienionych w lit. a;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków:
a) objęcie ochroną obiekty ujęte w ewidencji zabytków, wymienione w załączniku Nr 4 do niniejszej uchwały,
b) przedmiotem ochrony są charakterystyczne bryły zabytkowych budynków,

rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał oraz historyczny wystrój elewacji,
   c) celem ochrony obiektów ujętych w ewidencji jest zachowanie ich tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych,
   d) konieczność uzasadnienia rozbiórki obiektu ujętego w ewidencji poprzez np. potwierdzenie złego stanu technicznego budynku lub wskazanie utraty przez niego wartości zabytkowych;
3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych oraz na terenie zabytkowych parków, przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków, jak również ujętych w ewidencji – obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu; pozwolenie na badania archeologiczne należy uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się dopuszczenie lokalizowania:

1) obiektów małej architektury;
2) znaków i tablic informacyjnych.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami **1MW**, **2MW**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachowanie istniejącej zabudowy bez prawa lokalizowania nowych budynków mieszkalnych, garażowych i gospodarczych;
2) dla terenu **1MW** – zakaz nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, z wyłączeniem dociepleń budynków i przebudowy części wejściowych do budynków w obrębie pierwszej kondygnacji;
3) dla terenu **2MW** –możliwość przebudowy istniejącego budynku, w tym zmiany dachu na stromy symetryczny, bez poddasza użytkowego;
4) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) dla terenu **1MW** – 3 kondygnacje z dachem płaskim, jednak nie więcej niż 10,0 m,
   b) dla terenu **2MW** – 2 kondygnacje + dach stromy, jednak nie więcej niż 10,0 m;
5) minimalna powierzchnia zieleni – 30 % powierzchni terenu;
6) możliwość lokalizacji:
   a) obiektów małej architektury oraz placu zabaw dla dzieci,
   b) podziemnych i naziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci teletechnicznej, niezbędnych do obsługi i prawidłowego funkcjonowania zabudowy - z wyłączeniem obiektów kubaturowych;
7) dostępność komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub i dróg wewnętrznych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN**, **25MN**, **26MN**, **27MN**, **28MN**, **29MN**, **30MN**, **31MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolnostojącej lub bliźniaczej;
2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem jednego budynku garażowego i jednego budynku gospodarczego;

3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) w przypadku lokalizowania budynku wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy wycofanie budynku nie może przekraczać 5 m od tej linii;
5) maksymalna wysokość budynku garażowego i gospodarczego – 5,5 m;
6) dopuszczenie sytuowania ścian budynku garaży albo budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
8) minimalna powierzchnia zieleni – 30% powierzchni działki;
9) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m do najwyższego punktu dachu;
10) stosowanie dachów stromych;
11) pokrycie dachu stromego – dachówka lub materiał dachówkopodobny;
12) ogrodzenia o wysokości nie więcej niż 1,8 m, materiałem i kolorystyką nawiązujące do zabudowy kubaturowej działki;
13) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
14) dostępność komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub i dróg wewnętrznych;
15) na terenach **1MN** i **2MN** dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych innych niż określone w § 3 pkt 18, o minimalnej szerokości 5,0 m, przy czym budynek mieszkalny nie może być zlokalizowany bliżej niż 5,0 m od nawierzchni wyznaczonej drogi wewnętrznej;
16) dopuszczenie umieszczenie na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m^2.

2. Ustala się następujące zasady podziału:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 800 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 600 m^2,
   c) dla terenu **17MN** i **18MN** – jak w stanie istniejącym;
2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 22 m,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 20 m,
   c) dla terenu **17MN** i **18MN** – jak w stanie istniejącym;
3) dla każdej nowo wydzielanej działki - obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt. 7 i 8;

3. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM**, **9RM**, **10RM**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację zabudowy zagrodowej, to jest budynków mieszkalnych oraz budynków, urządzeń i budowli rolniczych służących do produkcji rolnej, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
2) minimalną powierzchnię działki – 3000 m^2;
3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70 % powierzchni działki,
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15 % powierzchni działki,
5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m,
6) maksymalną wysokość budynków innych – 15 m,

7) stosowanie dachów stromych, przy czym dla budynków innych niż mieszkalne pochylenie połaci dachowych od 5^0 do 45^0;
8) pokrycie dachu stromego – dachówka lub materiał dachówkopodobny;
9) ogrodzenia o wysokości nie więcej niż 1,8 m;
10) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
11) dostępność komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub i dróg wewnętrznych;
12) dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych innych niż określone w § 3 pkt 18, o minimalnej szerokości 5,0 m, przy czym budynek mieszkalny lub służący produkcji rolnej nie może być zlokalizowany bliżej niż 5,0 m od nawierzchni wyznaczonej drogi wewnętrznej;
13) przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych i budynków służących do produkcji rolnej, pod warunkiem zachowania parametrów powierzchni zabudowy, o których mowa w pkt. 3.

§ 11. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację na działce budowlanej budynków o funkcji usługowej o maksymalnej powierzchni zabudowy 400m^2 i jednego budynku mieszkaniowego jednorodzinnego, z dopuszczeniem budynku garażowego i gospodarczego;
2) w budynkach mieszkaniowych jednorodzinnych dopuszczenie zlokalizowania funkcji usługowej, która będzie zajmowała więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku, jednak nie więcej niż 400 m^2;
3) w budynkach o funkcji usługowej dopuszczenie zlokalizowania jednego mieszkania dla właściciela nieruchomości prowadzącego działalność usługową;
4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) na terenach **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** dopuszczenie stopniowego przekształcania się zabudowy zagrodowej w mieszkaniową jednorodzinną i usługową;
6) maksymalną powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;
7) minimalną powierzchnia zieleni – 30% powierzchni działki;
8) maksymalną wysokość zabudowy – 10,0 m do najwyższego punktu dachu, przy czym maksymalna wysokość budynku garażowego albo gospodarczego – 5,5 m;
9) dopuszczenie sytuowania ścian budynku garaży albo budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
10) stosowanie dachów stromych;
11) pokrycie dachu stromego – dachówka lub materiał dachówkopodobny;
12) ogrodzenia o wysokości nie więcej niż 1,8 m, materiałem i kolorystyką nawiązujące do zabudowy kubaturowej działki;
13) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
14) dostępność komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych lub i dróg wewnętrznych;
15) na terenach **3MN/U** dopuszczenie wyznaczenia dróg wewnętrznych innych niż określone w § 3 pkt 18, o minimalnej szerokości 5,0 m, przy czym budynek usługowy lub mieszkalny nie może być zlokalizowany bliżej niż 5,0 m od nawierzchni wyznaczonej drogi wewnętrznej;
16) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m^2.

2. Ustala się następujące zasady podziału:
   1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1200 m^2,
   2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
   3) dla każdej nowo wydzielanej działki - obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt. 6 i 7;

3. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12. 1. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków o funkcjach usługowych, m.in. handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła usługowego oraz budynków biurowo – administracyjnych;
2) na terenie **2U** możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej stacji paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) na terenie **6U** zachowanie istniejącej remizy Ochotniczej Straży Pożarnej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy;
4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki;
6) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni działki;
7) dla terenu **2U** - minimalną powierzchnię zieleni – 50 % z uwzględnieniem ochrony istniejących zadrzewień;
8) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
9) stosowanie wszelkich form dachów;
10) ogrodzenia odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,8 m;
11) możliwość lokalizacji stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nn konsumenckich, wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
12) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
13) stanowiska postojowe na terenie urządzone jako parking obsadzony drzewami i krzewami;
14) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady podziału:
   1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m^2 ;
   2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
   3) dla każdej nowo wydzielanej działki - obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt. 5 i 6;

3. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, dojazdy i w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 13. 1. Na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/P**, **2U/P**, **3U/P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów usługowych z wyłączeniem budynków usług zdrowia oraz

budynków związanych z stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów; zabudowy biurowo-administracyjnej, parkingów, dróg wewnętrznych, placów i dojazdów, zieleni towarzyszącej;
3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
5) minimalną powierzchnię zieleni - 20% powierzchni działki budowlanej;
6) maksymalną wysokość budynków – 12 m, z wyjątkiem budynków portierni, stróżówek itp., dla których ustala się maksymalną wysokość 3 m;
7) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu parametrów, o których mowa w pkt. 4 i 5;
8) stosowanie wszelkich form dachów;
9) ogrodzenia odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,8 m;
10) możliwość lokalizacji stacji transformatorowo-rozdzielczych SN/nn konsumenckich, wolnostojących lub wbudowanych w budynki;
11) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady podziału:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
3) dla każdej nowo wydzielanej działki - obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 i 5;

3. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, dojazdy i w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 14. Na terenie usług kultu religijnego, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UK** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) zachowanie istniejących budynków i obiektów budowlanych z zakazem zmiany formy zewnętrznej budynku kościoła, z uwzględnieniem § 6;
2) zakaz lokalizacji nowych budynków i obiektów budowlanych;
3) zachowanie istniejącego starodrzewu;
4) możliwość przebudowy i rozbudowy plebanii, z zakazem nadbudowy, co oznacza zachowanie wysokości budynku jak w stanie istniejącym;
5) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni terenu;
6) minimalną powierzchnię zieleni - 40% powierzchni terenu;
7) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 15. Na terenie usług edukacji, sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **UO/US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów usług edukacji wraz z szkolnymi boiskami sportowymi;
2) zachowanie istniejących budynków z możliwością przebudowy i rozbudowy, z uwzględnieniem § 6;
3) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni terenu;

4) minimalną powierzchnię zieleni - 50% powierzchni terenu, z zachowaniem istniejącego starodrzewu;
5) maksymalną wysokość budynków – do 10,0 m;
6) stosowanie wszelkich form dachów;
7) ogrodzenia odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej terenu, o wysokości do 1,8 m;
8) przy boiskach sportowych możliwość zastosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości dostosowanej do funkcji grodzonego terenu;
9) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
10) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 16. 1. Na terenie zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków o funkcjach usługowych, m.in. hotelarstwa, gastronomii, kultury;
2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25 % powierzchni działki;
4) minimalną powierzchnię zieleni – 60 % powierzchni działki;
5) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
6) stosowanie dachów stromych;
7) pokrycie dachu stromego – dachówka lub materiał dachówko podobny;
8) urządzenie terenów zieleni jako park ze ścieżkami i alejkami, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń sportowych do gier małych;
9) ogrodzenia odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,8 m;
10) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
11) stanowiska postojowe na terenie urządzone jako parking obsadzony drzewami i krzewami;
12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

2. Ustala się następujące zasady podziału:
1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 3000 m^2 ;
2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30 m,
3) dla każdej nowo wydzielanej działki - obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowanej i powierzchni zieleni, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 i 4;

3. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 2, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne, dojazdy i w celu regulacji granic miedzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 17. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **US** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację boiska sportowego oraz innych budowli, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;
2) możliwość lokalizacji jednego budynku socjalno – gospodarczego, mieszczącego szatnie, toalety, natryski, itp.
3) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – 100 m^2 ;
4) maksymalną wysokość zabudowy – 6,0 m;

5) dach stromy, kryty dachówką lub materiałem dachówko podobnym;
6) minimalna powierzchnię zieleni – 15 % terenu;
7) ogrodzenia o wysokości dostosowanej do funkcji grodzonego terenu;
8) dostępność komunikacyjną terenu z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 18. Na terenach ogrodów działkowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZD**, **2ZD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenów zgodne z ustawą o rodzinnych ogrodach działkowych;
2) lokalizację na każdej indywidualnej działce altany lub budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni do 25 m^2;
3) maksymalna wysokość zabudowy – do 5,0 m;
4) dachy strome;
5) ogrodzenia zewnętrzne terenu - ażurowe o wysokości do 1,8 m, przy czym na granicy poszczególnych działek przeznaczonych pod uprawy ogrodowe – o wysokości do 1,0 m;
6) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 19. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację parku z pozostałością zespołu dworsko – parkowego z zachowaniem rzeźby terenu, układu przestrzennego i komunikacyjnego, historycznego drzewostanu i małej architektury;
2) zagospodarowanie parku zgodnie z zasadami rewitalizacji zabytkowego założenia parkowego, w uzgodnieniu z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
3) zachowanie, odbudowa i przebudowa istniejących obiektów zabytkowych w zakresie uzgodnionym z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, z możliwością przeznaczenia ich na cele usług turystyki, edukacji i kultury z częścią administracyjno - biurową;
4) poza obiektami istniejącymi możliwość lokalizacji:
   a) jednego budynku przeznaczonego na cele usług turystyki o maksymalnej powierzchni zabudowy 120 m^2 ,
   b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
   c) niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej, w tym liniowych;
5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 30 pkt 5;
6) dostępność komunikacyjną terenu z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 20. Na terenach wód otwartych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) konieczność zachowania istniejących cieków i oczek wodnych;
2) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
3) na terenie **2WS** możliwość lokalizacji przydomowej oczyszczalni ścieków.

§ 21. Na terenie infrastruktury technicznej - wodociągów, oznaczonym na rysunku planu symbolem **W,** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zaopatrzeniem w wodę wraz z niezbędną

infrastrukturą techniczną;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy w granicach wyznaczonego terenu;
3) możliwość wprowadzenia zieleni towarzyszącej;
4) dostępność komunikacyjną terenu z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 22. Na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **K,** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania:

1) lokalizację przepompowni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy w granicach wyznaczonego terenu;
3) możliwość wprowadzenia zieleni towarzyszącej;
4) dostępność komunikacyjną terenu z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 23. Na terenach infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E**, **3E**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania:

1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczej wraz z niezbędną infrastruktura techniczną;
2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy w granicach wyznaczonego terenu;
3) możliwość wprowadzenia zieleni towarzyszącej;
4) dostępność komunikacyjną terenu z przyległego terenu drogi publicznej.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zagospodarowania, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-G**, **2KD-Z**, **3KD-Z**, **4KD-L**, **5KD-L**, **6KD-L**, **7KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D**, **16KD-D**, **17KD-D**, **18KD-D**, **19KD-D**, **20KD-D**, **21KD-D**, **22KD-Dx**, **23KD-Dx**, **24KD-Dx**, **25KD-Dx**, **26KD-Dx**, **27KD-Dx**, **28KD-Dx**:

1) ustala się:
   a) klasyfikację dróg publicznych:
      - **1KD-G** – droga klasy głównej,
      - **2KD-Z**, **3KD-Z** – drogi klasy zbiorczej,
      - **4KD-L, 5KD-L, 6KD-L** – drogi klasy lokalnej,
      - **7KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D**, **16KD-D**, **17KD-D**, **18KD-D**, **19KD-D**, **20KD-D**, **21KD-D**, **22KD-Dx, 23KD-Dx**, **24KD-Dx**, **25KD-Dx**, **26KD-Dx**, **27KD-Dx**, **28KD-Dx** – drogi klasy dojazdowej,
   b) usytuowanie jezdni o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) brak połączenia jezdni na terenie **2KD-Z** z jezdnią na terenie **10KD-D**
   d) sytuowanie na terenach dróg:
      - **1KD-G, 2KD-Z**, **3KD-Z** – jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnej drogi pieszo-rowerowej,
      - **4KD-L, 5KD-L, 6KD-L -** jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika,
      - **7KD-D, 8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D**, **12KD-D**, **13KD-D**, **14KD-D**, **15KD-D**, **16KD-D**, **17KD-D**, **18KD-D**, **19KD-D**, **20KD-D**, **21KD-D -** jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni,
      - **22KD-Dx, 23KD-Dx**, **24KD-Dx**, **25KD-Dx**, **26KD-Dx**, **27KD-Dx**, **28KD-Dx –** ciągu pieszego;
2) dopuszcza się:

a) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) lokalizację obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych,
d) zagospodarowania zielenią, w tym wysoką, wszystkich nieutwardzonych powierzchni drogowych;

3) zakazuje się wyznaczania stanowisk postojowych na terenach **1KD-G, 2KD-Z**, **3KD-Z**;
4) połączenie działek bezpośrednio przylegających do drogi wojewódzkiej nr 251, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KD-G**, za pomocą dróg niższej kategorii lub istniejących zjazdów, przy czym dopuszcza się przebudowę i budowę nowych zjazdów wyłącznie pod warunkiem likwidacji zjazdów istniejących.

§ 25. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zagospodarowania, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW**, **2KDW**:

1) ustala się sytuowanie ciągu pieszo-jezdnego o szerokości co najmniej 5,0 m;
2) dopuszcza się:
   a) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, oświetlenia, tablic i znaków informacyjnych;
3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych i innych obiektów budowlanych niż wymienione w pkt. 1- 2.

§ 26. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **W** ustala się:
1) strefę ochrony bezpośredniej o promieniu 8,0 m wokół studni głębinowych, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi;
2) sposób zagospodarowania terenu strefy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w zakresie terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 28. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych; nie określa się także szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 29. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:
1) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 20 m od zewnętrznej krawędzi drogi wojewódzkiej klasy głównej **1KD-G**;
2) nakaz uwzględnienia przebiegu sieci infrastruktury technicznej przy realizacji nasadzeń drzew i krzewów.

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

1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo - rowerowych w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
3) dopuszczenie zmiany geometrii i rozmieszczenia: jezdni, pieszo-jezdni, dróg pieszo-rowerowych pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
5) zapewnienie na działce budowlanej pełnych potrzeb parkingowych, przy czym nie mniej niż:
   a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 3 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
   c) 3 stanowiska postojowe na każde 10 łóżek w obiekcie hotelowym lub innym zamieszkania zbiorowego,
   d) 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych,
   e) 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione wyżej.

§ 31. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zachowanie istniejącej sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej remontu i rozbudowy, a w przypadku lokalizacji poza terenami komunikacji przełożenia jej na tereny komunikacji;
2) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej lokalizowanej na terenach komunikacji;
3) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej lokalizowanej w terenach komunikacji, z zastrzeżeniem § 5 pkt. 2;
4) zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki lub odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
5) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i ich wtórnego wykorzystania do celów nawodnień ogrodniczych;
6) lokalizację sieci kanalizacji deszczowej na terenach komunikacji;
7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci lokalizowanej na terenach komunikacji;
8) przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, z możliwością ich skablowania na terenach komunikacji;
9) na terenach **U**, **U/P** i **U/ZP** dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowo-rozdzielczych wolnostojących; grunty pod stacje małogabarytowe należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50 m^2 posiadających dostęp do drogi publicznej;
10) zaopatrzenie w gaz z sieci lokalizowanej na terenach komunikacji;
11) stosowanie w źródłach wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe np. biomasa i drewno, oraz wykorzystywanie energii elektrycznej, a także alternatywnych źródeł energii;
12) dopuszczenie lokalizacji sieci telekomunikacyjnej na terenach komunikacji wyłącznie jako sieci podziemnej.

§ 32. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego

zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 33. Dla obszaru objętego planem ustala się 10 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne dla gruntów klas III o pow. 7,73 ha decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057-602-442/10 z dnia 28 lutego 2011 r.;

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Damasławek.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ollek

U z a s a d n i e n i e

do uchwały Nr XI/65/11 Rady Gminy Damasławek
z dnia 30 września 2011 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niemczyn.

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Niemczyn prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie uchwały Nr XXV/158/09 Rady Gminy Damasławek z dnia 27 marca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niemczyn. Po podjęciu ww. uchwały, Wójt Gminy Damasławek ogłosił w prasie miejscowej i przez obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, a następnie zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu.
Po rozpatrzeniu złożonych wniosków, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damasławek, Wójt Gminy Damasławek sporządził projekt planu.
Sporządzony plan zawiera problematykę określoną w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) Projekt planu został uzgodniony i uzyskał opinię stosownie do ustaleń art. 17 pkt. 6 i 7 powołanej wyżej ustawy. W dniach od 28 marca do 19 kwietnia 2011 roku projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu. W ustawowym czasie do projektu została zgłoszona jedna uwaga. Wójt Gminy Damasławek, uznając zasadność złożonej uwagi, postanowił ją uwzględnić, co skutkowało ponownym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie odbyło się w dniach od 18 lipca 2011 r. do 9 sierpnia 2011 r. r. W ustawowym terminie do projektu nie zgłoszono uwag.
Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Damasławek przedstawił projekt planu z następującymi załącznikami:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu;
2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Damasławek o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Damasławek o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami

o finansach publicznych;

4) załącznik Nr 4 – wykaz obiektów ujętych w ewidencji zabytków na terenie wsi Niemczyn.

W związku z uwzględnieniem w całości uwagi wniesionej do projektu planu, Wójt Gminy Damasławek nie przedstawił listy nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Damasławek stwierdza zgodność sporządzonego planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Damasławek, zatwierdzonego uchwałą Nr II/8/10 Rady Gminy Damasławek z dnia 6 grudnia 2010 r.

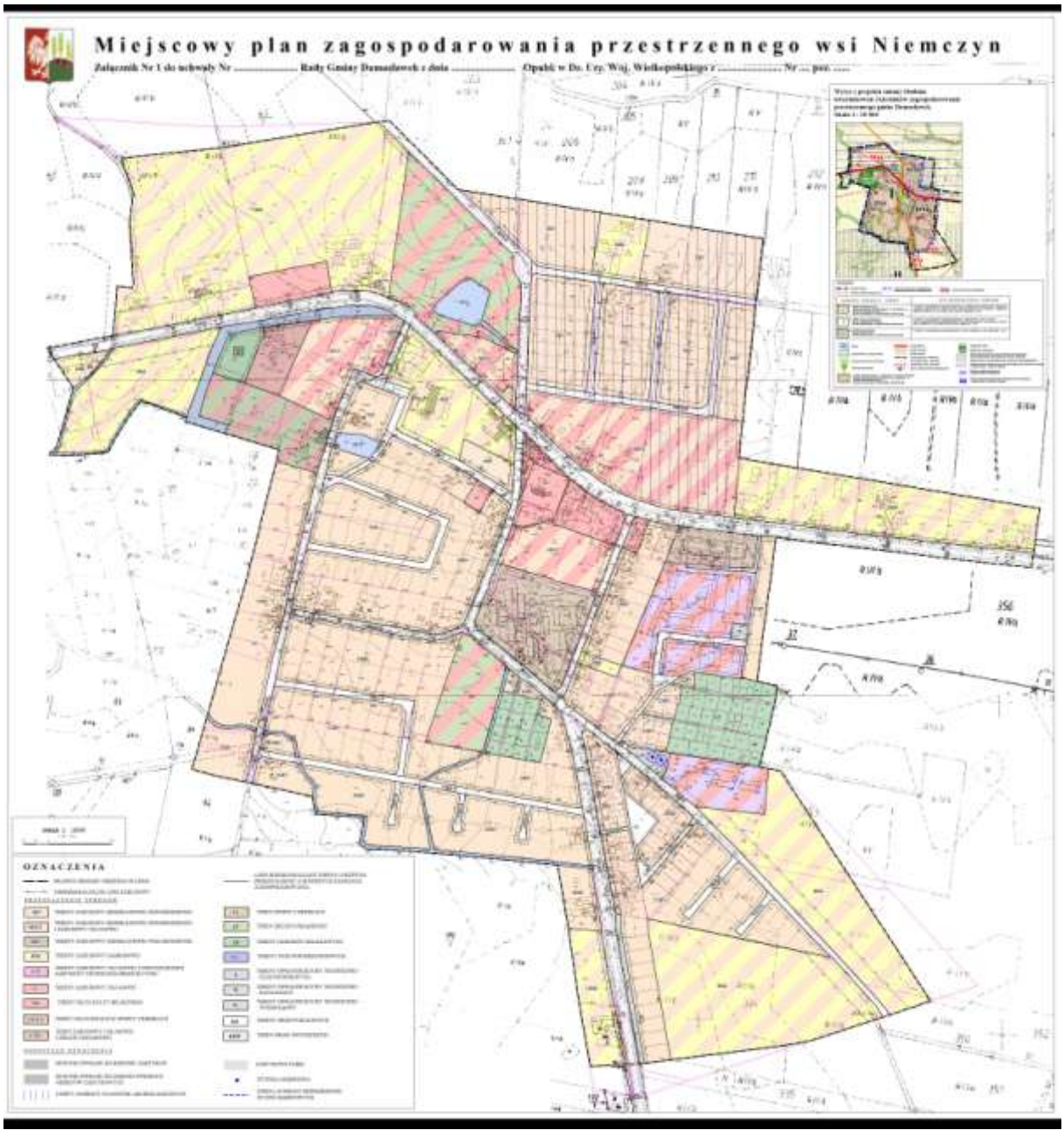
Uchwalenie przez Radę Gminy Damasławek sporządzonego planu umożliwi prawidłowy rozwojów przestrzenny obszaru objętego planem, z uwzględnieniem wzajemnych związków i interesów, stworzenie warunków do rozwoju produkcji , wszechstronnego zaspokojenia potrzeb ludności oraz ochrony naturalnych bogactw i walorów przyrodniczych. Konieczność opracowania ww. planu, wynika również ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, potrzeb gminy oraz indywidualnych wniosków mieszkańców.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ollek

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XI/65/11 Rady Gminy Damasławek
z dnia 30 września 2011 r.



Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ollek

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI/65/11 Rady Gminy Damasławek
z dnia 30 września 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DAMASŁAWEK O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NIEMCZYN

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.Dz.U. z 2004 r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, z 2005 r.Nr 113 poz. 954,Nr 130 poz.1087, z 2006 r. Nr 45 poz.319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413, z 2010 r. Nr 24 poz.124, Nr 75 poz.474, Nr 106 poz.675, Nr 119 poz.804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; z 2011 r. Nr 32 poz. 159) rozstrzyga się, co następuje:

Podczas procedury planistycznej nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niemczyn, która została negatywnie rozpatrzona przez Wójta Gminy Damasławek.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ollek

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XI/65/11 Rady Gminy Damasławek
z dnia 30 września 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DAMASŁAWEK O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NIEMCZYN INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRATSRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.

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 2004 r. Nr 6 poz. 41 , Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 , Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319 , Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880; z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z 2011 r. Nr 32 poz. 159) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1 . Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1) Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Damasławek.
4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Damasławek.

5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.
3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ollek

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XI/65/11 Rady Gminy Damasławek
z dnia 30 września 2011 r.

WYKAZ

OBIEKTÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

na terenie wsi Niemczyn

1. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. p.w. NMP:
   a) kościół, mur., 4.ćw. XIX w.
   b) brama, mur., 2.poł. XIX w.
2. POZOSTAŁOŚĆ ZESPOŁU DWORSKO – PARKOWEGO:
   a) poewangelicka kaplica dworska, mur., pocz. XX w.
   b) dzwonnica przy kaplicy ewangelickiej, mur., pocz. XX w
   c) park krajobrazowy, k. XVIII w./XIX w.
3. SZKOŁA, mur., pocz. XX w.
4. ZESPÓŁ ZAJAZDU:
   a) zajazd, ob. budynek mieszkalny, nr 43, mur., 3.ćw. XIX w.
   b) spichlerz, mur., l. 30-te XX w.
   c) brama i ogrodzenie, mur., l. 30-te XX w.
5. ZESPÓŁ DOMU nr 66:
   a) budynek mieszkalny, ob. poczta, mur./kam., 1881 r. b.
   b) budynek mieszkalno – gospodarczy, mur., l. 20-te XX w.
6. DOM nr 18, mur., l. 30-te XX w.
7. DOM nr 20, mur./drewn., ok. 1940 r.
8. DOM nr 22, mur., pocz. XX w.
9. DOM nr 25, mur./kam., ok. 1918 r.
10. DOM nr 26, mur., l. 20-te XX w.
11. DOM nr 32, mur./kam., l. 20-te XX w.
12. DOM nr 40, mur., l. 30-te XX w.
13. DOM nr 52, mur., l. 20-te XX w.
14. BUDYNEK GOSPODARCZY, nr 41, mur./kam., ok. 1918 r.
15. KUŹNIA, mur., k. XIX w.
16. BRAMA I OGRODZENIE, gospodarstwo nr 37, mur., l. 20-te XX w.

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Ollek