

## 1673

### UCHWAŁA Nr XII/66/2008 RADY GMINY RYCHTAL

z dnia 28 lutego 2008 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drożki (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Rychtal

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.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rychtal”, uchwalonym przez Radę Gminy Rychtal Uchwałą Nr XXV/126/2001 z dnia 29 sierpnia 2001 r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy Rychtal Nr XVI/68/2004 z dnia 29 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Drożki (tereny zainwestowane i tereny przyległe) na obszarze gminy Rychtal, Rada Gminy Rychtal uchwala co następuje:

#### ROZDZIAŁ I

##### Przepisy ogólne

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Drożki (tereny zainwestowane i tereny przyległe), gmina Rychtal zwany dalej planem.

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

- 1) rysunek planu w skali 1:1.000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§2.** 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Rychtal jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 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 obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących - okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 2,5 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości 1/4 elewacji frontowej,
- 8) nieuciążliwych usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
- 10) usługach publicznych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
- 11) przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia inwestycyjne wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i przedsięwzięcia dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany, na podstawie przepisów odrębnych,

12) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§3.** Przedmiot ustaleń planu obejmuje zakres zgodny z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów,
- 5) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 6) granice strefy obserwacji archeologicznej,
- 7) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- 8) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- 9) szpalery drzew do zachowania,
- 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 11) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu posiadają znaczenie informacyjne.

## ROZDZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

**§5.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 RM, MN – 14 RM, MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 3 MN,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MW – 3 MW,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1 MNU – 3 MNU,

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U – 4 U,

6) tereny usług sportu, oznaczone symbolami 1 US, 2 US,

7) tereny usług sakralnych, oznaczone symbolami 1 UKS, 2 UKS,

8) teren obsługi rolnictwa, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolami RU, PU,

9) tereny zabytkowej zieleni parkowej, oznaczone symbolami 1ZPZ – 3 ZPZ,

10) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem ZC,

11) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 7 R,

12) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 3 WS,

13) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolami 1 E, 2 E,

14) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem K,

15) tereny dróg klasy Z - zbiorcze, oznaczone symbolami 1 KDZ – 3 KDZ,

16) teren drogi klasy L - lokalna, oznaczony symbolem KDL,

17) tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD – 8 KDD,

18) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW,

19) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDR,

20) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczone symbolami 1 KDp – 6 KDp.

**§6.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r., Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami),
- 2) przedsięwzięcia zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska należy poddać procedurze postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

- 4) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu,
  - 5) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
  - 6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
  - 7) nakazuje się utrzymanie istniejących szpalerów drzew znajdujących się we wschodniej części obszaru objętego planem oraz zabytkowej zieleni parkowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 ZPZ – 3 ZPZ, podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejących drzew oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - 8) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
    - b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
  - 9) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
  - 10) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Rychtal,
  - 11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) 1 MN – 3 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 1 MW – 3 MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - c) 1 RM,MN – 14 RM,MN – jak dla zabudowy zagrodowej,
    - d) 1 MNU – 3 MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
    - e) 2 U – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - 12) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami RU,PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie.
- §7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
    - 1) kościół filialny p. w. Św. Jana Nepomucena nr 8, drewniany, z 1843 roku (nr decyzji KL – III – 880/212/69 z dnia 14.07.1969 r.),
    - 2) dzwonnica na terenie działki kościoła filialnego, drewniana, z XIX wieku (nr decyzji KL – III – 880/213/69 z dnia 14.07.1969 r.),
    - 3) dwór murowany, z I połowy XIX wieku, (nr decyzji KL – III – 880/210/70 z dnia 23.03.1970 r.).
  2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują zasady ochrony przedstawione w ust. 3.
  3. Wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla terenu dawnego zespołu dworskiego wraz z zespołem kościoła filialnego p. w. Św. Jana Nepomucena – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZPZ – 3 ZPZ, 1 UKS, 2 UKS, RU,PU, 1MNU, 1 MW, 2 KDp, 1 R, 1 MN (część), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach której ustala się następujące wymogi:
    - 1) ustala się konieczność uzyskiwania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla każdej planowanej inwestycji oraz prymat zachowania wartości zabytkowych całego zespołu i poszczególnych jego obiektów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną,
    - 2) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w tym również zmiany sposobu użytkowania obiektów oraz podziały nieruchomości – dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
    - 3) wprowadza się zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych oraz napowietrznych linii infrastruktury technicznej,
    - 4) zagospodarowanie terenu należy dostosować do wymogów określonych w niniejszej uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
  4. Ustala się ochronę obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - 1) dom parafialny, murowany, z około 1900 roku (należy do zespołu kościoła filialnego p. w. Św. Jana Nepomucena),
    - 2) czworak nr 1, murowany, z około 1910 roku (należy do zespołu dworskiego),
    - 3) czworak nr 2, murowany, z około 1910 roku (należy do zespołu dworskiego),
    - 4) czworak nr 3, murowany, z około 1910 roku (należy do zespołu dworskiego),
    - 5) obora podworska, murowana, z końca XIX wieku (należy do zespołu dworskiego),
    - 6) stodoła I, murowana, z końca XIX wieku (należy do zespołu dworskiego),
    - 7) stodoła II, murowana, z końca XIX wieku (należy do zespołu dworskiego),
    - 8) spichlerz dworski, później gorzelnia, (obecnie magazyn), murowany, z I połowy XIX wieku, przebudowany w 1894 r., ruiny (należy do zespołu dworskiego),
    - 9) park dworski, z drugiej połowy XIX wieku (należy do zespołu dworskiego),

- 10) spichlerz, murowany, po 1900 roku (należy do zespołu dworskiego),
- 11) budynek mieszkalny w podwórzu, murowany, po 1900 roku (należy do zespołu dworskiego),
- 12) szkoła (budynek nr 34), murowana, z około 1905 roku,
- 13) budynek mieszkalny nr 27, murowany, z około 1910 roku,
- 14) cmentarz rzymsko - katolicki.

5. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 4 obowiązują następujące zasady ochrony:

- 1) należy zachować historyczną bryłę, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego i elewacji,
- 2) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- 3) należy utrzymać oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 4) należy zachować oryginalne elewacje z wystrojem architektonicznym,
- 5) należy stosować kolorystykę i materiały tradycyjne, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- 6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
- 7) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
- 8) wszelkie prace budowlane (zmiana sposobu użytkowania, remont, przebudowa, rozbudowa, rozbiórka) należy uzgodniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 9) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 10) na terenie cmentarza obowiązuje zakaz wprowadzania innych funkcji,
- 11) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu miejscowego.

6. Wyznacza się w granicach obszaru objętego planem strefę obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

W obrębie strefy występują stanowiska archeologiczne odkryte w trakcie AZP w 2002 r. i w związku z tym inwestycje naruszające strukturę gruntu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

**§8.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDZ - 3 KDZ,

- 2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 8 KDD,
- 4) tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDp – 6 KDp,
- 5) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 US, 2 US,
- 6) tereny zabytkowej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZPZ – 3 ZPZ.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych należy uzgadniać z zarządcami dróg,
- 2) na terenach usług sportu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektu usługowego, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale,
- 3) na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz ciągów pieszych, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

**§9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla terenu dawnego zespołu dworskiego wraz z zespołem kościoła filialnego p. w. Św. Jana Nepomucena.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej.
3. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio w §7 ust. 3 uchwały dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w §7 ust. 6 uchwały dla strefy obserwacji archeologicznej.
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny zagrożone powodzią, tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

**§10.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w §7 ust. 3 na obszarze położonym w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 7 R.

**§11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDZ – 3 KDZ, lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD – 8 KDD, wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW oraz transportu rolnego oznaczonej na rysunku planu symbolem KDR.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenach zabudowy: zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy usługowej,
- 4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 2 pkt 1 – 4 podlega zsumowaniu.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) linie rozgraniczające dróg zbiorczych (KDZ), drogi lokalnej (KDL), dróg dojazdowych (KDD), drogi wewnętrznej (KDW), drogi transportu rolnego (KDR) oraz ciągów pieszo - jezdnych (KDP) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
- 4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
- 6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu

dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
- 2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.

5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Drożki na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Drożki na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1 oraz przepompowni ścieków,
- 4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do lokalnej oczyszczalni ścieków w Drożkach, alternatywnie do gminnej oczyszczalni ścieków w Rychtalu (obręb Skoroszów),
- 5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zlokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
- 2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
- 3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
- 4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt 3,
- 5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrz-

- nej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa) wyznacza się tereny pod stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E, 2 E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 1,
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
  - 4) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
  - 5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na stały pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie granic, o których mowa w ust. 7 pkt 4,
  - 6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zasilanie w gaz z planowanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia – na warunkach określonych przez operatora sieci,
- 2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
- 4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła:

- 1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze, o których mowa w pkt 1.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci,
- 2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,

- 3) dopuszcza się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
- 2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
- 3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

12. W zakresie melioracji wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

**§12.** Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

### ROZDZIAŁ III

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających**

**§13.** Tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 RM,MN – 14 RM,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
  - a) adaptację istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z prowadzoną produkcją rolną oraz budowę nowych budynków mieszkalnych,
  - b) lokalizację nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - c) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - d) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,

e) lokalizację budowli rolniczych,  
3) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację:

- a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczających 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
- b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze oraz hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, przy zapewnieniu zachowania warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji (nie licząc piwnic),
- 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 11 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20<sup>0</sup> – 50<sup>0</sup>, przy przebudowie i rozbudowie budynku dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do 10<sup>0</sup>, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych 10<sup>0</sup>,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, drogi transportu rolnego, drogi wewnętrznej oraz ciągów pieszo – jezdnych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - d) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - e) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zbliżeniu do krawędzi jezdni w strefie pasa drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi,
- 9) maksymalna dopuszczalna obsada w budynkach inwentarskich na jednej działce zabudowy zagrodowej nie powinna przekroczyć 40 DJP,
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki (nie dotyczy działek istniejących przekraczających wskaźnik 70%),
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki,
- 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2,
- 13) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń).

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 25 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1.200 m<sup>2</sup>, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m<sup>2</sup> a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>.

§14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN - 3 MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczających 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, gospodarcze) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, przy zapewnieniu zachowania warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji (nie licząc piwnic),
- 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 11 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $50^{\circ}$ , przy przebudowie i rozbudowie budynku dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do  $10^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 7) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych

budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ,

- 8) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 3,
- 9) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN położonego w obrębie 50 metrowej strefie ochronnej od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności,
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej dróg zbiorczych,
  - b) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - d) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - e) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zbliżeniu do krawędzi jezdni w strefie pasa drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi,

11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki,

12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,

13) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2,

14) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń).

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych):

- 1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno-



stojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

- 2) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>.

**§15.** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MW – 3 MW.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) usług lokalnych (komercyjnych lub publicznych) wbudowanych lub dobudowanych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej mieszkania,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
  - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a budynków zabytkowych zgodnie z zasadami ustalonymi w §7 ust. 5,
- 2) dopuszcza się możliwość adaptacji części budynków – parteru na cele usług lokalnych,
- 3) wysokość modernizowanej i nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
- 4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MW obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 3,

- 8) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń),
- 9) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2.

**§16.** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MNU – 3 MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalnymi (komercyjnymi i publicznymi),
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
  - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2 MNU obiektów związanych z usługami rzemiosła.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, usługowe, gospodarcze) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku mieszkalnego, gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, przy zapewnieniu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji (nie licząc piwnic),
- 5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowo - usługowej liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 11 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże, magazyny) nie może przekroczyć 8 m,
- 6) dachy budynków mieszkalno - usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 20° – 50°,

- przy przebudowie i rozbudowie budynku dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych do  $10^{\circ}$ , pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego (poza budynkiem mieszkalnym) jako budynku wolnostojącego 2 kondygnacyjnego o wysokości nie przekraczającej 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, o formie przestrzennej nawiązującej do formy budynku mieszkalnego,
  - 8) dach budynku usługowego dwuspadowy lub wielospadowy, o nachyleniu połaci dachowych  $20^{\circ}$ – $50^{\circ}$ , pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dach dostosowany do względów techniczno – technologicznych, dopuszcza się dach płaski,
  - 9) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub cementową, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki, minimalny kąt nachylenia połaci dachowych  $10^{\circ}$ ,
  - 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
    - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
    - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oraz ciągu pieszo – jezdni lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
    - c) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont i przebudowę budynków, a w przypadku rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
    - d) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zbliżeniu do krawędzi jezdni w strefie pasa drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy,
  - 11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
  - 12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
  - 13) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 MNU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 3,
  - 14) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowych ogrodzeń),
  - 15) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się (dotyczy terenu 3 MNU):
    - 1) minimalna szerokość działki 20 m,
    - 2) minimalna powierzchnia działki 1.000 m<sup>2</sup>.
- §17.** Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 U.
1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
    - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi publiczne,
    - 2) dopuszcza się lokalizację:
      - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
      - b) usług komercyjnych wbudowanych,
      - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
      - e) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
      - f) urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
  2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) dopuszcza się modernizację istniejącego budynku usługowego (obiekt zabytkowy – dwór wpisany do rejestru zabytków) zgodnie z zasadami podanymi w §7 ust. 2,
    - 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 3,
    - 3) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi,
    - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
    - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
    - 6) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowego ogrodzenia),
    - 7) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych

dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2.

**§18.** Teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa usługowa - usługi publiczne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) mieszkań towarzyszących wbudowanych stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego pod warunkiem nie powodowania konfliktów z funkcją podstawową,
  - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t,
  - d) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku usługowego (obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków) zgodnie z zasadami podanymi w §7 ust. 5,
- 2) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy usługowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji,
- 3) maksymalna wysokość budynku usługowego mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) obowiązek utrzymania i konserwowania zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami siedliskowymi,
- 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz w odległości:
  - a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 8) obowiązek wyposażenia budynków użyteczności publicznej w urządzenia zapewniające dostępność tych budynków osobom niepełnosprawnym co najmniej do wysokości pierwszej kondygnacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowego ogrodzenia).

10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2.

**§19.** Tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 3 U, 4 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - c) urządzeń i obiektów sportowo – rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków usługowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 3) forma przestrzenna rozbudowywanej części budynku powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejącego budynku,
- 4) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
- 5) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 6) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $50^{\circ}$ , dopuszcza się dach płaski, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo – jezdni,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w zbliżeniu do krawędzi jezdni w strefie pasa drogowego, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi,

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
- 10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2,
- 11) wprowadza się obowiązek realizacji od frontu działki ogrodzenia ażurowego o maksymalnej wysokości 160 cm (dotyczy nowego ogrodzenia).

**§20.** Teren usług kultury sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1 UKs.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej –istniejący kościół p. w. Św. Jana Nepomucena wpisany do rejestru zabytków (wraz z dzwonnica),
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej,
    - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
    - c) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się rygory ochrony formy architektonicznej obiektu polegające na: zakazie przerabiania, odbudowywania, zdobienia, uzupełniania, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (dotyczy to również robót prowadzonych w najbliższym otoczeniu zabytku).

**§21.** Teren usług kultury sakralnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 UKs.

1. Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi kultury sakralnej (istniejący obiekt zabytkowy wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się możliwość modernizacji istniejącego budynku zgodnie z zasadami podanymi w §7 ust. 5.

**§22.** Tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 US, 2 US.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200 m<sup>2</sup>,
    - c) obiektów małej architektury,

- d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej,
- 2) wysokość obiektów usługowych liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 3) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych 20° - 50°, dopuszcza się dach płaski,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
- 6) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 7) od strony drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDZ wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych (droga powiatowa).

**§23.** Teren obsługi rolnictwa, obiektów produkcyjnych, magazynów, składów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolami: RU,PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty obsługi rolnictwa, produkcyjne, magazyny, składy oraz zabudowa usługowa,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
    - c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków obsługi rolnictwa zgodnie z przepisami

odrębnymi oraz wymogami zawartymi w §7 ust. 5 dotyczącymi obiektów zabytkowych,

- 3) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej – lokalnej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy i poziomu posadowienia parteru oraz materiałów elewacyjnych,
- 4) wysokość nowych i modernizowanych obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie powinna przekroczyć wysokości 12 m,
- 5) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , dopuszcza się dostosowanie dachów do wymogów techniczno – technologicznych (w tym dachów płaskich),
- 6) dachy budynków usługowych (w przypadku realizacji jako oddzielnych budynków) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, kąt nachylenia połaci dachowych  $20^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , dopuszcza się dostosowanie dachów do względów techniczno – technologicznych (w tym dachów płaskich),
- 7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem RU,PU obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 3,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 75% powierzchni działki,
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
  - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200 cm,
  - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w §11 ust. 2.

**§24.** Tereny zabytkowej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZPZ –3 ZPZ (zabytkowy park znajdujący się w wojewódzkiej ewidencji zabytków).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni parkowa położona w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
  - b) ciągów pieszo – rowerowych,
  - c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
  - d) obiektów małej architektury,
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymywania i konserwowania istniejącej zieleni parkowej a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) wszelkie działania inwestycyjne w tym również odtworzeniowe i rewaloryzacyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 3) przed przystąpieniem do planowanej inwestycji ustala się obowiązek uzyskiwania wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§25.** Teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi teren cmentarza czynnego (wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków),
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obiektów i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym (obiekty kubaturowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi),
  - c) obiektów kultu religijnego.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) docelowe urządzenie cmentarza dostosować do istniejącego układu przestrzennego cmentarza,
- 2) wprowadza się nakaz utrzymywania i konserwowania obiektów cmentarnych, małej architektury, ogrodzenia oraz zieleni, a powstałe ubytki należy uzupełniać zielenią zgodnie z istniejącymi warunkami glebowymi,
- 3) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) wprowadza się zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów żywienia zbiorowego, produkcji i składowania żywności w strefie ochrony sanitarnej cmentarza (50 m).

**§26.** Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 7 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
    - b) zadrzewień i zakrzewień oraz zalesień,
    - c) stawów hodowlanych,
    - d) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
    - e) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
  - 3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ład przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 R ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 ust. 3.

**§27.** Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS - 3 WS (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
  - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych,
  - 3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

**§28.** Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E, 2 E.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
  - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz urządzania terenu ustala się:
  - 1) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,

- 2) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:

- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

**§29.** Teren oczyszczalni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia do odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków – mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków,
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) zieleni izolacyjnej,
    - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz urządzania terenu ustala się:
  - 1) obiekty i urządzenia oczyszczalni nie mogą ujemnie oddziaływać na środowisko, a ich szkodliwość winna zamykać się w granicach własnej działki,
  - 2) wprowadza się obowiązek stałego monitoringu urządzeń oczyszczalni,
  - 3) na terenie oczyszczalni wzdłuż ogrodzenia winny być założone pasy zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10 m.

**§30.** Tereny dróg klasy Z – zbiorcze (drogi powiatowe nr 5682, 5683, 5684), oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDZ – 3 KDZ.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy Z – zbiorcze (istniejące drogi powiatowe nr 5682, 5683, 5684),
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
    - b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
    - d) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
    - e) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 20 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających za zgodą i na warunkach zarządcy dróg),
- 2) skrzyżowania dróg zbiorczych z drogą lokalną oraz z drogami dojazdowymi i ciągami pieszo – jezdny na warunkach określonych przez zarządcę dróg,
- 3) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę dróg.

**§31.** Teren drogi klasy L - lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy L – lokalna,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

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

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
- 3) skrzyżowanie drogi lokalnej z drogami zbiorczymi, dojazdowymi oraz ciągiem pieszo – jezdny na warunkach określonych przez zarządców dróg,
- 4) krzyżowania drogi lokalne z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§32.** Tereny dróg klasy D - dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD – 8 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi klasy D - dojazdowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

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

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
- 3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogami zbiorczymi, lokalną oraz ciągami pieszo – jezdny na warunkach określonych przez zarządców dróg.
- 4) krzyżowania dróg dojazdowych z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§33.** Tereny ciągów pieszo – jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDp – 6 KDp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią ciągi pieszo-jezdne,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo – jezdno w liniach rozgraniczających – 5 m.

**§34.** Teren drogi transportu rolno, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga transportu rolno,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość drogi transportu rolno w liniach rozgraniczających – 4 m.

**§35.** Teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga dojazdowa wewnętrzna,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

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

- 1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 5 m (dopuszczalne zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
- 2) skrzyżowania drogi dojazdowej wewnętrznej z drogą zbiorczą na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej,

- 3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

**§36.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:  
1 RM,MN – 14 RM,MN, 1 MN – 3 MN, 1 MW – 3 MW,  
1 MNU – 3 MNU, RU,PU, w wysokości 15%,  
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:  
1 US, 2 US, 1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 1 UKS, 2 UKS, 1 ZPZ – 3 ZPZ, 1 R – 7 R, 1 WS – 3 WS, 1 E, 2 E, K, 1 KDZ – 3 KDZ, KDL, 1 KDD – 8 KDD, KDW, KDR, 1 KDp – 6 KDp, w wysokości 0, 1%.

#### ROZDZIAŁ IV

##### Przepisy końcowe

**§37.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rychtal.

**§38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§39.** Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Rychtal.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
(-) *Adam Bakalarz*





Załącznik nr 2  
do Uchwały nr XII/66/2008  
Rady Gminy Rychtal  
z dnia 28 lutego 2008 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W „MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO WSI DRÓŻKI (TERENY ZAINWESTOWANE I TERENY PRZYLEGŁE), GMINA**  
**RYCHTAL” INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ**  
**WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,**  
**ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

**§1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 1.845.699,00 zł.

**§2.** 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego,

- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy.

Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Rychtal.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XII/66/2008  
Rady Gminy Rychtal  
z dnia 28 lutego 2008 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU „MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DRÓŻKI (TERENY ZAINWESTOWANE I TERENY**  
**PRZYLEGŁE), GMINA RYCHTAL” PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Rychtal nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami).