

GMINA PRZEWORNO



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBREBU SARBY

**PROJEKT MPZP WYŁOŻONY
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
OD 24 MAJA 2023 R. DO 15 CZERWCA 2023 R.**

Opracowanie sporządził:
Zespół **3P PROJEKT**

w składzie:
dr inż. Paweł Pach
dr inż. Piotr Kryczka
mgr inż. Piotr Łuszczek
mgr inż. Adrian Porada
inż. Klaudia Bandurowska

Wrocław, 2023 r.

(P R O J E K T)
UCHWAŁA NR/...../23
RADY GMINY PRZEWRONO

z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXVII/119/21 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/201/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 października 2022 r., Rada Gminy Przeworno uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Plan obejmuje obręb geodezyjny Sarby w gminie Przeworno.

2. Granicę obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto następujące tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem MM;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;
- 4) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RM;
- 5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 6) teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 7) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 8) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RU-RM;
- 9) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;
- 10) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 11) teren obsługi gospodarki leśnej, oznaczony symbolem RL;
- 12) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 13) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 14) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem Zn;
- 15) teren sadów i ogrodów, oznaczony symbolem RO;
- 16) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 17) teren rolniczy lub farmy fotowoltaicznej, oznaczony symbolem R-Efw;
- 18) teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;

- 19) teren wód powierzchniowych śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 20) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 21) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 22) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;
- 23) teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem T;
- 24) teren pokolejowy do adaptacji na cele rekreacji rowerowej, oznaczony symbolem KK-URr;
- 25) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem KS;
- 26) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 27) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 28) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 29) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) szpaler drzew;
- 6) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w Sarbach Dolnych;
- 7) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego w Sarbach Górnych;
- 8) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej;
- 11) obiekty figurujące w rejestrze zabytków;
- 12) park podworski figurujący w rejestrze zabytków;
- 13) grobowiec rodzinny figurujący w wykazie zabytków;
- 14) cmentarz katolicki figurujący w wykazie zabytków;
- 15) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 16) stanowisko archeologiczne o powierzchni do 0,5 ha figurujące w wykazie zabytków;
- 17) stanowisko archeologiczne o określonych granicach figurujące w wykazie zabytków;
- 18) granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 19) granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 20) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 21) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 22) granica terenu pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW tożsama z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 23) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dystrybucyjnych urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć zbiór urządzeń w ramach poszczególnych sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami pomocniczymi, które służą zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców;
- 2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków lub urządzeń fotowoltaicznych. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, balkony, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 80% swojej długości;

- 4) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je spośród innych terenów;
- 6) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” - należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 7) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 8) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wykazie zabytków lub inne obiekty zrealizowane do 1945 r.

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

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się zieleń, dojeżdżania i dojazdy, miejsca do parkowania, dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem pkt 2 i przepisów odrębnych;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części na obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 6) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) nakazują się realizację dachów symetrycznych o głównych połaciach dachowych stykających się na tej samej wysokości i pod tym samym kątem w biegnącej równoległe do jednej z zewnętrznych ścian budynku kalenicy dachu, z wyłączeniem dachów płaskich;
- 8) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 9) dopuszcza się w przypadku istniejącej zabudowy zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachów;
- 10) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu nakazuje się zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpaler drzew;
- 11) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren oznaczony symbolem MN stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 3) tereny oznaczone symbolami MM, MN-U, MW-U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

- 4) teren oznaczony symbolem **RM** stanowi podlegający ochronie akustycznej teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami **US**, **KK-URr**, **ZP** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenów poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 7 i z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami **RU**, **P-U**, **R-Efw** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w Sarbach Dolnych, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą kościół filialny pw. Narodzenia NMP, ujęty w wykazie zabytków;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania,
 - b) nakazuje się rewaloryzację i konserwację budynku kościoła oraz pozostałych elementów historycznego układu,
 - c) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
 - d) w przypadku prac ziemnych obowiązują badania archeologiczno-architektoniczne;
- 3) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu dworskiego w Sarbach Górnych, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą dwór i park podworski, figurujące w rejestrze zabytków oraz oficynę, figurującą w wykazie zabytków;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się restaurację i modernizację techniczną obiektów zabytkowych, z zachowaniem wartości zabytkowych i dostosowaniem funkcji do wartości obiektów,
 - b) nakazuje się rewaloryzację i konserwację budynku dworu oraz pozostałych elementów historycznego układu,
 - c) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - d) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemne, kablowe,
 - e) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - f) w przypadku prac ziemnych obowiązują badania archeologiczno-architektoniczne;
- 5) ustala się dwie strefy „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i obejmujące obszary położone w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Sarby Górne oraz historycznego układu przestrzennego wsi Sarby (Dolne i Średnie) wraz z katolickim cmentarzem, ujętych w wykazie zabytków;
- 6) w strefie, o której mowa w pkt 5 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się zachować historyczny układ przestrzenny, w tym konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni,
 - b) nakazuje się restaurację i modernizację techniczną zabudowy historycznej, z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości historycznej budynku,
 - c) w działalności inwestycyjnej nakazuje się uwzględnić relacje z pierwotnym charakterem zabudowy historycznej,
 - d) dopuszcza się realizację linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako ziemne, kablowe,
 - e) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i masztów radiowo-telekomunikacyjnych,
 - f) zakazuje się lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
 - g) dodatkowo dla nowej zabudowy:
 - zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
 - zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
 - dopuszcza się wyłącznie elewacje tynkowane lub ceglane,

- nakazuje się kształtowanie elewacji w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki i użytych materiałów elewacyjnych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dopuszcza się stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, stonowanych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - nakazuje się dostosowanie rozplanowania i skali obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - ustala się nawiązanie współczesnych form architektonicznych do zabudowy historycznej;
- 7) ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7 nakazuje się:
- a) uwzględnienie w działalności inwestycyjnej ochrony przed przesłonięciem panoramy miejscowości,
 - b) restaurowanie i modernizowanie technicznie obiektów w sposób zapewniający zachowanie panoramy miejscowości,
 - c) zachowanie i konserwowanie elementów układu przestrzennego, w szczególności rozplanowanie dróg, cieków wodnych i zbiorników wodnych,
 - d) zachowanie relacji przestrzennych między krajobrazem przyrodniczym i zurbanizowanym,
 - e) realizowanie obiektów elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych z uwzględnieniem walorów historycznego układu przestrzennego miejscowości,
 - f) montowanie elementów elewacyjnych instalacji technicznych z uwzględnieniem wartości zabytkowych budynków i walorów historycznego układu przestrzennego miejscowości,
 - g) dodatkowo dla nowej zabudowy nakazuje się:
 - zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,
 - dopuszcza się wyłącznie elewacje tynkowane lub ceglane,
 - stosowanie na elewacjach kolorów pastelowych, stonowanych, w nawiązaniu do zabudowy historycznej,
 - dostosowanie rozplanowania i skali obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej;
- 9) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu:
- a) dwór (wchodzący w skład zespołu dworskiego) - decyzja nr 274/1045/Wł z dnia 30 listopada 1984 r.,
 - b) kościół pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny - decyzja nr A/6223 z dnia 23 sierpnia 2022 r.;
- 10) dla obiektów, o których mowa w pkt 9 obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo nakazuje się:
- a) nadanie priorytetu wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - b) rewaloryzację obiektu i jego otoczenia,
 - c) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - e) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - f) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - g) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi;
- 11) na obszarze objętym planem występuje park podworski figurujący w rejestrze zabytków - decyzja nr 273/1001/Wł z dnia 29 marca 1984 r., wyznaczony zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dla parku podworskiego, o którym mowa w pkt 11 obowiązują przepisy odrębne oraz dodatkowo:
- a) nakazuje się zachowanie historycznego układu przestrzennego i kompozycji zieleni,
 - b) zakazuje się podziałów historycznego założenia,
 - c) nakazuje się konserwację, rewaloryzację i odtworzenie elementów historycznego założenia parkowego,
 - d) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - e) nakazuje się usunięcie lub pozostawienie do śmierci technicznej elementów zniekształcających historyczne założenie parkowe, w tym błędne nasadzenia zieleni;
- 13) ustala się ochronę grobowca rodzinnego figurującego w wykazie zabytków, wchodzącego w skład zespołu dworskiego i wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) dla grobowca rodzinnego, o którym mowa w pkt 13 obowiązują następujące ustalenia:
- a) zakazuje się działalności, która mogłaby naruszyć formę obiektu,
 - b) nakazuje się prowadzenie prac porządkowych, konserwację elementów zabytkowych, celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem;

- 15) ustala się ochronę cmentarza katolickiego (dawniej ewangelickiego) figurującego w wykazie zabytków, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu;
- 16) dla cmentarza katolickiego, o którym mowa w pkt 15 nakazuje się:
 - a) zachowanie dotychczasowej funkcji i utrzymanie miejsca jako obszar zielony,
 - b) zachowanie alei prowadzącej do cmentarza,
 - c) zachowanie i konserwację elementów historycznego układu przestrzennego dawnego cmentarza, w tym pozostałości historycznych nagrobków i obiektów sztuki sepulkralnej oraz zieleni,
 - d) zabezpieczenie przed dewastacją mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych, w tym poprzez stworzenie lapidarium;
- 17) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) zespół dworski - oficyna mieszkalna, Sarby nr 85,
 - b) szkoła podstawowa, Sarby nr 53,
 - c) zespół młyna:
 - młyn wodny (obecnie elektryczny), Sarby nr 26,
 - budynek gospodarczy (obora), Sarby nr 26,
 - stodoła z oborą, Sarby nr 25,
 - d) dom mieszkalny, Sarby nr 30/31,
 - e) dom mieszkalny, Sarby nr 37,
 - f) dom mieszkalny, Sarby nr 63;
- 18) dla obiektów wymienionych w pkt 17 nakazuje się:
 - a) zachowanie lub odtworzenie historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu,
 - b) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - c) zachowanie lub odtworzenie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych lub drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem,
 - d) zachowanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - e) zharmonizowanie nowo realizowanych otworów okiennych i drzwiowych z zabytkową elewacją budynku,
 - f) stosowanie na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - g) zachowanie lub odtworzenie historycznego detalu architektonicznego,
 - h) realizację dociepleń zewnętrznych budynku niezacierających cech stylistycznych budynków, takich jak: gzymsy, nadproża, elementy dekoracyjne, proporce i obudowę otworów okiennych i drzwiowych, ścian z cegły licowej lub kamienia,
 - i) realizowanie dla urządzeń technicznych i instalacji montowanych na dachach osłon służących utrzymaniu estetycznych walorów zabudowy historycznej, przy jednoczesnym zakazie lokalizacji od strony przestrzeni publicznych urządzeń technicznych i instalacji, w szczególności: rur gazowych, urządzeń klimatyzacyjnych i anten odbiorczych,
 - j) stosowanie oryginalnego rodzaju pokrycia dachowego;
- 19) ustala się trzy strefy „OW” obserwacji archeologicznej, wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i obejmujące obszary ujęte w wykazie zabytków, położone w granicach historycznego układu przestrzennego wsi Sarby oraz intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego;
- 20) ustala się ochronę stanowiska archeologicznego o powierzchni do 0,5 ha figurującego w wykazie zabytków – 1/12/90-30 AZP, dokumentującego ślad osadniczy datowany na późne średniowiecze, wyznaczonego zgodnie z rysunkiem planu;
- 21) ustala się ochronę stanowisk archeologicznych o określonych granicach figurujących w wykazie zabytków, wyznaczonych zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) stanowisko 2/15/90-30 AZP, dokumentujące osadę datowaną na pradzieje i osadę datowaną na średniowiecze,
 - b) stanowisko 3/16/90-30 AZP, dokumentujące osadę datowaną na pradzieje i osadę datowaną na średniowiecze,
 - c) stanowisko 4/17/90-30 AZP, dokumentujące osadę datowaną na pradzieje i osadę datowaną na średniowiecze,
 - d) stanowisko 5/18/90-30 AZP, dokumentujące osadę datowaną na pradzieje i osadę datowaną na średniowiecze,

- e) stanowisko 6/19/90-30 AZP, dokumentujące osadę datowaną na pradzieję i osadę datowaną na średniowiecze;
- 22) w strefach, o których mowa w pkt 19 oraz dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 20 i pkt 21, w przypadkach określonych w przepisach odrębnych obowiązują badania archeologiczne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami: **KDZ, KDL, KDD** stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) tereny oznaczone symbolami **3MM, 5MM, 6MM, 1MN-U, 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 3RO, 2R, 6R, 13R, 17R, 18R, 24R, 1WSc, 2WSc, 9ZL, 41ZL, 42ZL, 5KDD** i **1KDZ** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) tereny oznaczone symbolami **1MM, 3MM, 5MM, 6MM, 8MM, 22MM, 1MN-U, 11MN-U, 2RM, 3RM, 1RU-RM, 1Zn, 2Zn, 3Zn, 4Zn, 5Zn, 6Zn, 2RO, 3RO, 7RO, 2R, 6R, 13R, 17R, 18R, 24R, 1WSc, 2WSc, 9ZL, 41ZL, 42ZL, 1KS, 5KDD** i **1KDZ** narażone są na niebezpieczeństwo powodzi w postaci obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia określone w zapisach rozdziału 2, a także wynikające z przepisów odrębnych, w tym ograniczenia i wymogi wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

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

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U**,
 - b) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MW-U**,
 - c) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U, U, P-U**,
 - d) 2500 m² dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US**,
 - e) 5000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **P-U**,
 - f) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:
 - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U**,
 - b) 30 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MW-U**,
 - c) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MM, MN-U, U, P-U**,
 - d) 25 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US**,
 - e) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **P-U**,
 - f) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 1 i 2, przeznaczonych na komunikację lub dystrybucyjne urządzenia infrastruktury technicznej, dla których:
 - a) minimalną wielkość nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m²,

b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki ustala się na 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, w odległości 7 m od osi linii po obu stronach, nakazuje się uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach 50 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w granicach 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której zakazuje się ujęć wody.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem komunikacyjnym poza obszarem objętym planem poprzez:
 - a) drogę wojewódzką – DW Nr 385 (**2KDZ**),
 - b) drogę powiatową – DP Nr 3046D (**1KDZ** i **3KDZ**),
 - c) drogę gminną – DG Nr 118173D (**1KDL**),
 - d) drogę gminną – DG Nr 118178D (**6KDD**);
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każde 5 stanowisk pracy;
- 3) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, nakazuje się zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji nakazuje się zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację podziemnych linii elektroenergetycznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę nakazuje się zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, z wyłączeniem strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków poprzez systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, z zastrzeżeniem lit. c i pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych,
 - c) zakazuje się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące ustalenia:

- a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączenie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię elektryczną nakazuje się zapewnić z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje następujące ustalenia:
- a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej dystrybucyjnej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię cieplną nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje następujące ustalenie: stawkę procentową ustala się na:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD**;
- 2) 20% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granicę terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 17. 1. Ustala się teren zabudowy mieszanej, oznaczony symbolem **1MM.**

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) zabudowa zagrodowa;
 - 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
- 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
 - 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
 - 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;

- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem uzasadnionym historycznie, w kolorze ceglстым i jego odcieniach.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 5) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszanej, oznaczone symbolami od 2MM do 26MM.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) zabudowa zagrodowa;
- 4) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów;
- 5) obiekty i urządzenia obsługi agroturystyki w ramach terenu 26MM.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 10) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglстым i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) jak w lit. a lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglстым i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w ramach terenów **3MM, 5MM, 6MM, 8MM, 22MM**:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy na terenach **3MM**, **5MM** i **6MM** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) nakazuje się zabezpieczenie istniejącej zabudowy przed powodzią w przypadku remontu lub modernizacji;
- 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 5) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 6) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 7) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1MN-U** do **14MN-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 9) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) jak w lit. a lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w ramach terenów **1MN-U** i **11MN-U**:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy na terenie **1MN-U** w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 4) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 5) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;

6) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu 6MN-U wyłącznie z terenu 3KDD.

§ 20. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem **1MW-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) jak w lit. a lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1RM** do **10RM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, budynków gospodarczych i garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,

b) jak w lit. a lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat, garaży i budynków gospodarczych.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w ramach terenów **2RM** i **3RM** obowiązują dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 5) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U** i **2U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- 1) wielokubaturowych obiektów handlowych;
- 2) obiektów handlu hurtowego;
- 3) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) punktów do zbierania i przeładunku odpadów.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 12 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat i garaży;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na:
 - a) 2, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 dla garaży;
- 7) ustala się geometrię dachów na:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, albo płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°, dla wiat i garaży;
- 8) ustala się pokrycie dachów:
 - a) dachówką ceramiczną lub cementową, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) jak w lit. a lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach, albo o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich, dla wiat i garaży.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem **1Uk**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: obiekty kultu religijnego.

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

- 1) zakazuje się realizacji nowej zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%.

§ 24. 1. Ustala się tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US** i **2US**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;
- 2) parking w ramach terenu 2US.

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

- 1) ustala się parking wyłącznie na obszarze obejmującym nie więcej niż 20% powierzchni terenu 2US, na którym dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,1;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6 m;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° lub płaskie, o kącie nachylenia poniżej 12°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach lub o dowolnym pokryciu w przypadku dachów płaskich.

§ 25. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich, lub zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RU-RM**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty służące produkcji rolniczej, ogrodniczej lub hodowlanej;
- 2) obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) rolnicze składy i magazyny;
- 4) zabudowa zagrodowa.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują dodatkowe ograniczenia:

- 1) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakazuje się wyniesienie poziomu parteru budynku ponad poziom wód powodziowych;
- 3) nakazuje się stosowanie technologii i materiałów o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;
- 4) nakazuje się zabezpieczenie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym konstrukcji nośnych urządzeń fotowoltaicznych) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
- 5) nakazuje się montaż paneli fotowoltaicznych powyżej rzędnej zwierciadła wody dla szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

§ 26. 1. Ustala się tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodnich, oznaczone symbolami **1RU** i **2RU**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) obiekty służące produkcji rolniczej, ogrodniczej lub hodowlanej;
- 2) obiekty służące przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) rolnicze składy i magazyny.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,9;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla terenu **1RU**,

- b) 25 m dla terenu **2RU**;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolami **1P-U, 2P-U, 3P-U**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, w tym urządzenia fotowoltaiczne;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej,
 - c) szpitali,
 - d) obiektów zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 20 m dla terenów **1P-U** i **2P-U**,
 - b) 25 m dla terenu **3P-U**;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

4. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice terenów pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkami planu, obejmujące tereny **1P-U, 2P-U**;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1.

§ 28. 1. Ustala się teren obsługi gospodarki leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) budynki i budowle służące gospodarce leśnej, w tym budynki mieszkalne i gospodarcze;
- 2) las.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 6) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 7) ustala się geometrię dachów na dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym i jego odcieniach.

§ 29. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: cmentarz.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;

- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%.

§ 30. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1ZP**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;
- 3) nakazuje się zachować istniejące drzewa, uzupełnić lub wprowadzić nowe zadrzewienia.

§ 31. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami od **1Zn** do **6Zn**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zieleń nieurządzona.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 32. 1. Ustala się tereny sadów i ogrodów, oznaczone symbolami od **1RO** do **7RO**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: sady i ogrody.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 33. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **29R**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) użytki rolne;
- 2) stawy hodowlane;
- 3) zadrzewienia;
- 4) zalesienia;
- 5) drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ustala się, że na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w postaci nasypów lub grobli.

§ 34. 1. Ustala się tereny rolnicze lub farm fotowoltaicznych, oznaczone symbolami od **1R-Efw** do **4R-Efw**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) sady;
- 4) pastwiska;
- 5) stawy hodowlane;
- 6) ogrody;
- 7) zadrzewienia;
- 8) zalesienia;
- 9) drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 10) urządzenia fotowoltaiczne.

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

- 1) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń fotowoltaicznych na 5 m.

4. W zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko:

- 1) ustala się granice terenów pod budowę wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, zgodnie z rysunkami planu;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko ustala się na tożsame z granicami, o których mowa w pkt 1.

§ 35. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – ciekł wodne, oznaczone symbolami **1WSc, 2WSc, 3WSc**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: ciekł wodne.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) obiektów gospodarki wodnej,
 - c) budowli hydrotechnicznych.

§ 36. 1. Ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem **1WSz**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: zbiorniki wodne.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) obiektów gospodarki wodnej,
 - c) budowli hydrotechnicznych.

§ 37. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **45ZL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 38. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1E, 2E, 3E**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o których mowa w ust. 1;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 8) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 39. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczone symbolami **1W, 2W**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci wodociągowej.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 40. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja, oznaczony symbolem **1T**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: urządzenia obsługi sieci telekomunikacyjnej.

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

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 25 m;
- 6) dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dopuszcza się dowolne pokrycie dachu.

§ 41. 1. Ustala się tereny pokolejowe do adaptacji na cele rekreacji rowerowej, oznaczone symbolami **1KK-URr, 2KK-URr**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu kolejowego;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy;

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) nakazuje się zachować i uzupełnić pasy zieleni składające się z drzew iglastych lub liściastych, o docelowej wysokości przekraczającej 3 m;
- 3) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Ustala się teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **1KS**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: parking.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%.

§ 43. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 44. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **9KDD**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga klasy dojazdowej.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

§ 46. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **8KDW**.

2. Dopuszcza się następujące przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) na 5 m dla terenu **8KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na 6 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu **2KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na 6 m dla terenów **3KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na 7 m dla terenu **5KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenu **1KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów niewymienionych w pkt 1, ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc do parkowania.

ROZDZIAŁ 3 **Przepisy końcowe**

§ 47. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przeworno.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Przeworno

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Przeworno
z dnia 2023 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Przeworno
z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), Rada Gminy Przeworno rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) modernizacji i budowie dróg, w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD**, stanowiących własność gminy;
- 2) rozbudowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Przeworno
z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO
PROJEKTU PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Przeworno ustala, co następuje:

~~Do wyłożonego, od 2023 r. do 2023 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi, w związku z czym nie wystąpiła potrzeba rozstrzygnięcia w powyższej sprawie.~~

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../23
Rady Gminy Przeworno
z dnia 2023 r.

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR/...../23
RADY GMINY PRZEWORNO
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby sporządzony został na podstawie Uchwały Nr XXVII/119/21 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby.
2. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru objętego uchwałą, w oparciu złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno.
3. Projektem planu objęto obręb ewidencyjny Sarby, w gminie Przeworno.
4. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przeworno, zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/201/22 Rady Gminy Przeworno z dnia 28 października 2022 r.
5. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).
6. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r. poz. 1587).
7. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszarów krajobrazów priorytetowych - określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby Rada Gminy Przeworno przystąpiła uchwałą Nr XXVII/119/21 z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby. Wójt Gminy Przeworno obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, zawiadomił instytucje i organy opiniujące i uzgadniające projekt planu oraz wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Przed ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu wpłynęły 5 wniosków od osób prywatnych. Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w terminie wyznaczonym na składanie wniosków, określonym w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły wnioski, natomiast po upływie powyższego terminu wpłynęły 3 wnioski od osób prywatnych. Dodatkowo wpłynęło 11 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Projekt planu wymagał ponownienia uzgodnienia z Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei w zakresie klasy technicznej drogi wojewódzkiej. Korekt w zakresie szczególnych zasad zagospodarowania terenów wymaganych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody polskie podlegały zapisy dla obszarów objętych szczególnym zagrożeniem powodziowym. Ostatecznie projekt mpzp wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez prawie wszystkie instytucje. Jedynie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyraził negatywną opinię w zakresie umożliwienia realizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW na terenach R-Efw i wybranych terenach P-U.

Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

~~W dniu 2023 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszono na tablicy ogłoszeń i urzędowej stronie internetowej o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniach od 2023 r. do 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Przeworno i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Przeworno. W dniu 2023 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, w związku z czym projekt planu został przedłożony na sesję Rady Gminy Przeworno.~~

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- **wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- **walory ekonomiczne przestrzeni:**

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy;

- **prawo własności:**

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

- **potrzeby interesu publicznego:**

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

- **zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):**

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania Wójt Gminy Przeworno uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz terenów charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
- wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania w sąsiedztwie obszarów zainwestowanych wsi.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została przyjęta 23 czerwca 2017 r. uchwałą Nr XXXIII/150/17 Rady Gminy Przeworno sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeworno oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Przeworno. Analiza wykazała, m. in. że *do czasu uchwalenia aktualizacji studium opracowanie nowych planów miejscowych należy ograniczyć do terenów zainwestowanych i położonych bezpośrednio przy terenach zainwestowanych (mających realne szanse na*

zainwestowanie), dla których przeznaczenie w planie nie będzie wiązało się z koniecznością uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Dodatkowo analiza stwierdziła, że zapisy studium i części planów miejscowych należy uzupełnić o ustalenia wprowadzone zmianami przepisów ustawy o pizp i przepisów odrębnych; Tym celem oraz chęci uwzględnienia składanych wniosków do przedmiotowego obszaru służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sarby.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W planie przewidziane są inwestycje, które stanowią koszt dla gminy, związane z wyposażeniem dróg w niezbędną infrastrukturę techniczną. Z uwagi na przewidywane umiarkowane tempo rozwoju zainwestowania na nowych terenach przewidzianych pod zabudowę przewidywać można, że w dłuższej perspektywie czasowej koszty gminy mogą zostać zrównoważone wpływami związanymi z podatkami od nieruchomości, opłatą planistyczną oraz sprzedażą nieruchomości gminnych.

Biorąc pod uwagę przeznaczenie nowych terenów pod zainwestowanie w sąsiedztwie zwartego układu funkcjonalnego, potencjalne wpływy ze sprzedaży nieruchomości gminnych, z podatków od nieruchomości oraz z opłat planistycznych, wpływ na budżet gminy w dłuższej perspektywie będzie pozytywny.