

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY OBRAZÓW  
W GRANICACH SOŁECTW GMINY**

**TEKST PLANU**

zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu  
nr XVIII/112/03 z dnia 30 grudnia 2003r.

## **UCHWAŁA NR XLVIII/273/06**

### **RADY GMINY OBRAZÓW**

**z dnia 13 czerwca 2006r**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów w granicach sołectw gminy.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1, art.41 ust.1 i art.42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 142, poz.1591 z 2001r. ze zm.); art.14 ust.8 i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

#### **Rada Gminy Obrazów**

stwierdza zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrazów w granicach sołectw gminy z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrazów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Obrazów nr XXX/176/01 z dnia 28 grudnia 2001r

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrazów w granicach sołectw gminy.

### **ROZDZIAŁ 1**

#### **Przepisy ogólne**

##### **§ 1**

Celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru, zwanego dalej „planem”, jest ustalenie zasad zagospodarowania terenów w granicach administracyjnych dla realizacji zabudowy oraz działań w zakresie ochrony środowiska.

##### **§ 2**

1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu wykonany na mapie ewidencyjnej w skali 1:2 000, który stanowi załącznik numer 1.
2. Załącznikami tekstowymi do uchwały są:
  - 1) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrazów.” – załącznik numer 2,
  - 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do planu – załącznik numer 3,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik numer 4.

##### **§ 3**

Określa się następujący przedmiot ustaleń planu:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
- 3) Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 4) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
- 5) Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
- 6) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.
- 7) Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

- 8) Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
- 9) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 10) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- 11) Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12) Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

#### § 4

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Obrazowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) planie – należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrazów wg ustaleń §1, a będących przedmiotem niniejszej uchwały,
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie ewidencyjnej w skali 1:2 000 stanowiący integralną część niniejszej uchwały,
- 4) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 ze zm.),
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, szczególnie w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej,
- 7) terenie publicznym - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do użytku publicznego, ogólnodostępny,
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz zagospodarowanie, które przeważa w terenie wyznaczonym konkretnymi liniami rozgraniczającymi (to znaczy obejmuje swym zasięgiem co najmniej 50% powierzchni danego terenu) wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu,
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć, że w danym terenie występują inne funkcje i formy zagospodarowania, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe, nie powodując z nim kolizji,
- 10) usługach publicznych –należy przez to rozumieć: tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, realizatorem ich są władze samorządowe i państwowe,
- 11) usługach komercyjnych –należy przez to rozumieć: tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, turystyki, sportu, rekreacji, komunikacji,
- 12) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny lub ich zespół wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi,
- 13) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych,
- 14) dostęp do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi, dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej,
- 15) uciążliwości oddziaływania - należy przez to rozumieć ponadnormatywne zanieczyszczenia powietrza, wód i ziemi, oraz ponadnormatywne oddziaływania hałasu, szkodliwego promieniowania i drgań,
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>.

#### § 5

1. Przedmiotem ustaleń tekstowych uchwały oraz graficznych rysunku planu, są tereny jednoznacznie wyznaczone liniami rozgraniczającymi.
2. Zastosowane na rysunku planu symbole cyfrowe i literowe oznaczają:

- 1) literowe na początku symbolu - obszar jednostki administracyjnej wydzielonej w granicach gminy,
  - 2) cyfrowe – kolejny numer terenu w ramach obszaru objętego planem,
  - 3) literowe –przeznaczenie podstawowe terenu.
3. Symbole literowe, o których mowa w ust. 2 pkt. 1) oznaczają następujące jednostki administracyjne:
- |   |   |
|---|---|
| A | sołectwo Obrazów i Kolonia Obrazów  |
| B | sołectwo Bilcza i Bilcza Kolonia  |
| C | sołectwo Chwałki  |
| D | sołectwo Dębiany, Kolonia Bajki i Kolonia Dębiany                               |
| E | sołectwo Głazów i Kolonia Głazów  |
| F | sołectwo Jugoszów i Kolonia Na Górach   |
| G | sołectwo Kleczanów i Kolonia Na Łąkach  |
| H | sołectwo Komorna i Wincentów  |
| I | sołectwo Lenarczyce i Kolonia Lenarczyce  |
| J | sołectwo Malice   |
| K | sołectwo Piekary, Kolonia Piekary, Kolonia Folwark i Kolonia Sachalin           |
| L | sołectwo Rożki oraz Kolonia Rożki   |
| Ł | sołectwo Świątniki  |
| M | sołectwo Święcica, Kolonia Święcica oraz Parcela                                |
| N | sołectwo Sucharów   |
| O | sołectwo Węgrce Panieńskie, Kolonia Pod Węgrcami, Kolonia Łazy i Kolonia Kunwie |
| P | sołectwo Wierzbiny  |
| R | sołectwo Zdanów, Kolonia Zdanów i Hulajki                                       |
| S | sołectwo Żurawica, Kolonia Górnej Żurawicy                                      |
4. Symbole literowe, o których mowa w ust.2 pkt 3) oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
- |       |  |
|-------|--|
| RM    | tereny zabudowy zagrodowej   |
| RM/MN | tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabud. mieszkaniowej jednorodzinnej |
| MW    | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                                   |
| MW/MN | tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabud. jednorodz. |
| U     | tereny usług komercyjnych  |
| UP    | tereny usług publicznych   |
| UK    | tereny usług kultu religijnego   |
| RU    | tereny obsługi produkcji rolniczej   |
| RLU   | tereny obsługi leśnictwa   |
| ZL    | tereny lasów   |
| RL    | tereny dolesień  |
| RZ    | tereny zieleni   |
| ZP    | tereny zieleni parkowej  |
| R     | tereny rolnicze  |
| RS    | tereny sadów   |
| WS    | tereny wód powierzchniowych (stawy, strumienie, zbiorniki wodne)               |
| ZC    | tereny cmentarzy   |
| E     | obiekty zaopatrzenia w energię elektryczną                                     |
| G     | obiekty zaopatrzenia w gaz   |
| W     | obiekty zaopatrzenia w wodę  |
| K     | obiekty odbioru ścieków  |
| KDS   | tereny dróg publicznych ekspresowych   |
| KDGP  | tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego                         |
| KDZ   | tereny dróg publicznych zbiorczych   |
| KDL   | tereny dróg publicznych lokalnych  |
| KDD   | tereny dróg publicznych dojazdowych  |
5. Na rysunku planu obowiązują oznaczenia graficzne:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 2) linie rozgraniczające dróg,
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 4) numery i symbole terenów jednoznacznie wydzielonych,
  - 5) ścieżki rowerowe,

- 6) obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- 7) zasięg terenów osuwiskowych,
- 8) obiekty zabytkowe wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej,
- 9) stanowiska archeologiczne.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe.

#### § 6

#### **Zasady przeznaczenia dopuszczalnego w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

Dla terenów wymienionych w § 5 ust.4 ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej
  - a) zabudowa gospodarcza,
  - b) zieleń izolacyjna, przydomowa, itp.,
  - c) funkcje usługowe o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 2) **RM/MN** - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabud. mieszkaniowej jednorodzinnej
  - a) zabudowa gospodarcza, garaże,
  - b) zieleń izolacyjna, przydomowa itp.,
  - c) obiekty i funkcje usługowe o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) drogi dojazdowe wewnętrzne.
- 3) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - a) zieleń urządzona, trawniki, skwery itp.,
  - b) obiekty i funkcje usługowe o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
  - c) zabudowa gospodarcza, garaże,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) parkingi, chodniki, drogi dojazdowe wewnętrzne.
- 4) **MW/MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabud. jednorodz.
  - a) zabudowa gospodarcza, garaże,
  - b) zieleń izolacyjna, przydomowa itp.,
  - c) obiekty i funkcje usługowe o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) drogi dojazdowe wewnętrzne.
- 5) **U** - tereny usług komercyjnych
  - a) zieleń izolacyjna i urządzona,
  - b) parkingi,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 6) **UP** - tereny usług publicznych
  - a) obiekty sportowe, boiska,
  - b) zieleń izolacyjna i urządzona, place zabaw,
  - c) miejsca parkingowe,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej.
- 7) **UK** - tereny usług kultu religijnego
  - a) zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza związana z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) zieleń izolacyjna i urządzona,
  - c) miejsca parkingowe,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 8) **RU** - tereny obsługi produkcji rolniczej
  - a) zieleń izolacyjna i urządzona,
  - b) miejsca parkingowe,

- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 9) **RLU** - tereny obsługi leśnictwa
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 10) **ZL** - tereny lasów
  - a) łąki, polany śródleśne,
  - b) ścieżki rekreacyjno – edukacyjne,
  - c) trasy turystyczne,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadku braku innych możliwości realizacji.
- 11) **RL** - tereny dolesień
  - a) łąki, polany śródleśne,
  - b) trasy turystyczne,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadku braku innych możliwości realizacji.
- 12) **RZ** - tereny zieleni
  - a) grunty orne,
  - b) śródpolne enklawy leśne, szpalery i pojedyncze drzewa,
  - c) zbiorniki wodne,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w przypadku braku innych możliwości realizacji.
- 13) **ZP** - tereny zieleni parkowej
  - a) zadrzewienia w kompozycjach parkowych, trawniki, stawy, oczka wodne
  - b) obiekty i urządzenia związane z funkcją zieleni parkowej (estrady, toalety publiczne, itp),
  - c) ścieżki rowerowe i spacerowe, urządzenia zabaw dla dzieci i obiekty małej architektury,
  - d) miejsca parkingowe,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 14) **R** - tereny rolnicze
  - a) pastwiska, łąki,
  - b) zbiorniki wodne,
  - c) wewnętrzne drogi dojazdowe,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 15) **RS** - tereny sadów
  - a) przechowalnie owoców,
  - b) wewnętrzne drogi dojazdowe,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 16) **WS** - tereny wód powierzchniowych (strumienie, zbiorniki wodne)
  - a) urządzenia przeciwpowodziowe i melioracyjne.
  - b) urządzenia służące spiętrzaniu wód.
- 17) **ZC** - tereny cmentarzy
  - a) kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy,
  - b) zieleń izolacyjna i towarzysząca,
  - c) aleje i ścieżki cmentarne,
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 18) **K** - obiekty odbioru ścieków
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń izolacyjna.
- 19) **W** - obiekty zaopatrzenia w wodę
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń izolacyjna.
- 20) **KD** - tereny dróg
  - a) obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem i organizacją ruchu kołowego (np. ekrany akustyczne, obudowa biologiczna),
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń izolacyjna,
  - d) ścieżki rowerowe.

## § 7

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Realizacja nowej zabudowy wymaga:

- 1) harmonijnego wkomponowania w zabudowę istniejącą z uwzględnieniem historycznego układu i tradycji lokalnej,

- 2) dostosowania formy architektonicznej do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- 3) uwzględnienia istniejącego zagospodarowania w trakcie projektowania i realizacji inwestycji,
- 4) zachowania wysokich walorów estetycznych obiektów.

## § 8

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się konieczność ochrony wartości przyrodniczych poprzez zachowanie i ochronę obszarów, zespołów i obiektów cennych przyrodniczo.
2. Nakazuje się bezwzględne zachowanie poniższych pomników przyrody:

Lp.	Nr ewid. w rej. Wojew. Konserw. Przyrody	Rodzaj pomnika przyrody	Określenie położenia pomnika	Rok ustanowienia
1	571	Dąb szypułkowy	Żurawica w parku podworskim, w sąsiedztwie stacji CPN	1988
2	573	Lipa drobnolistna	Święcica, w pobliżu dawnego spichlerza	1988
3	574	Lipa drobnolistna	Obrazów, w pobliżu drogi gruntowej w sąsiedztwie zarośniętych stawów	1988
4	575	Lipa drobnolistna	Rożki, w parku podworskim po wschodniej stronie dawnego dworu	1988
5	576	Dereń jadalny – 3 szt.	Rożki, w parku podworskim, przed frontem dworu	1988
6	578	Wiąz szypułkowy	Obrazów, na tarasie wznoszącym się nad drogą do wsi Zagrody, w sąsiedztwie szkoły	1988
7	579	Klon pospolity	Zdanów, w południowej części parku podworskiego	1988
8	651	Lipa szerokolistna	Kleczanów, na terenie kościelnym	1997
9	652	Lipa szerokolistna	Kleczanów, na terenie kościelnym	1997
10	653	Lipa szerokolistna	Kleczanów, na terenie kościelnym	1997

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz tych, dla których raport może być wymagany, za wyjątkiem terenów usług komercyjnych i obsługi produkcji rolniczej oraz układu komunikacyjnego, a także sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Wprowadza się bezwzględny zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki, na której będzie zlokalizowana. Nakaz stosowania rozwiązań opartych o "czyste" technologie, eliminujące i ograniczające emisje zanieczyszczeń.
5. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowany ruchem drogowym w porze dziennej wynosi 55 dB, w porze nocnej - 50 dB, natomiast dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu wynosi odpowiednio 50 dB i 40 dB
6. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zagrodowej dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowany ruchem drogowym w porze dziennej wynosi 60 dB, w porze nocnej - 50 dB, natomiast dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu wynosi odpowiednio 55 dB i 45 dB.
7. Dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży dopuszczalny poziom hałasu w środowisku powodowany ruchem drogowym w porze dziennej wynosi 55 dB, w porze nocnej - 50 dB, natomiast dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu wynosi odpowiednio 50 dB i 40 dB.

8. Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni (zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, zespoły parkowe, aleje przydrożne, itp.).
9. Wzdłuż cieków wodnych wyznacza pas ochronny o szerokości min. 15m od osi cieku, w którym wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, celem:
  - a) umożliwienia swobodnego dostępu do wód w ramach powszechnego korzystania z wód,
  - b) umożliwienia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków,
  - c) ochrony otuliny biologicznej cieków.
10. Ustala się zagospodarowanie ww. pasów ochronnych jako tereny zakrzewione lub łąki i pastwiska (bez stałego pobytu bydła), z wykluczeniem lub ograniczeniem gruntów ornych.
11. Zakaz składowania odpadów wszelkich typów na obszarze gminy.  
Dopuszcza się zbieranie odpadów, które ma na celu przygotowanie ich do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
12. Dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce, ilość i czas gromadzenia muszą być uzasadnione stosowaną technologią wywozu i utylizacji.
13. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
14. W celu ochrony ekologicznej i przeciwpożarowej kompleksów leśnych ustala się zasadę lokalizowania nowo realizowanej zabudowy niezwiązanej z obsługą gospodarki leśnej w odległości nie mniejszej niż 20m od terenów leśnych.
15. Ustala się zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 15m od terenów leśnych.
16. Bezwzględny nakaz ochrony kompleksów gleb klas bonitacyjnych I - III przed zmianą sposobu ich użytkowania.
17. W celu ochrony kompleksów gleb wysokich klas bonitacyjnych ogranicza się tworzenie nowej zabudowy zagrodowej do gospodarstw o minimalnej wielkości 20 ha (grunty zlokalizowane w gminie Obrazów lub sąsiednich).
18. W celu ochrony gleb i wód zaleca się rozwój rolnictwa ekologicznego.

## § 9

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Podstawowym celem objęcia ochroną konserwatorską jest utrzymanie i zachowanie najbardziej wartościowych elementów zabytkowych, kulturowych oraz krajobrazowych regionu.  
W związku z tym nakazuje się:
  - 1) zachowanie układów, założeń i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu,
  - 2) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków działań związanych z adaptacją i przebudową obiektów wyszczególnionych w poniższym wykazie,
  - 3) rekonstrukcję zespołów parkowych oraz ich wykorzystanie jako terenów zieleni publicznej,
  - 4) zachowanie przebiegu dróg historycznych,
  - 5) zachowanie historycznego układu dróg w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz nawiązanie do tradycyjnych dla regionu form architektury.
2. Wykaz zaewidencjonowanych zabytków nieruchomych, w tym wpisanych do rejestru zabytków:  
Głazów:  
zespół dworsko-parkowy, nr rej.:461 z 25.10.1991r.
  - a) dwór
  - b) parkKleczanów:
  - 1) zespół kościoła parafialnego p.w. św. Katarzyny i św. Stanisława Biskupa:
    - a) kościół, nr rej.443 z 25.02.1957
    - b) dzwonnica, nr rej. 42 z 20.05.1966
    - c) plebania
    - d) cmentarz przykościelny
  - 2) cmentarz parafialny
  - 3) mogiły pomordowanych w 1942r.Obrazów:
  - 1) zespół kościoła parafialnego p.w. św. Piotra i Pawła:
    - a) kościół, nr rej. 442 z 23.02.1957
    - b) dzwonnica, nr rej. 23.z 20.01.1966
    - c) ogrodzenie
    - d) cmentarz przykościelny



- 2) cmentarz parafialny, nr rej.381 z 17.06.1988  
Rożki:
  - 1) zespół dworski:
    - a) dwór
    - b) czworaki I i II, nr rej. 51 z 31.03.1971 (czworak II zrujnowany, utracił wartości zabytkowe)
    - c) czworaki III i IV
    - d) stajnia
    - e) obora
    - f) stodoła
    - g) spichlerz I
    - h) spichlerz II
    - i) figura, nr rej. 173 z 16.06.1977
    - j) studnia, nr rej.173 z 16.06.1977 (utraciła wartości zabytkowe)
  - 2) cmentarz z I wojny światowej, nr rej. 440 z 22.04.1991  
Święcica:

zespół dworski:

    - a) dwór
    - b) spichlerz
    - c) park, nr rej. 713 z 20.12.1957Zdanów:

zespół dworski:

    - a) dwór
    - b) czworak I
    - c) czworak II
    - d) spichlerz
    - e) park krajobrazowyŻurawica:

pozostałości zespołu dworskiego:

    - a) czworak I
    - b) czworak II
    - c) czworak III
    - d) czworak IV
    - e) czworak V
    - f) czworak VI
    - g) czworak VII
    - h) obora
    - i) budynki gospodarcze przy czworakach
    - j) pozostałości parku
3. Uwarunkowania działalności w strefie bezpośredniej ochrony konserwatorskiej "A" utworzonej wokół obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków:
  - 1) utrzymanie obiektów zabytkowych w ich stylowym kształcie architektonicznym; konserwacja i rewaloryzacja obiektów zabytkowych,
  - 2) ochrona i pielęgnacja starodrzewu i zieleni komponowanej w obrębie historycznych parków ,
  - 3) rewaloryzacja założeń zieleni w oparciu o projekty rewaloryzacji; opracowanie projektów rewaloryzacji założeń dworsko-parkowych,
  - 4) każda działalność w strefie wymaga uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Uwarunkowania działalności w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej "B" utworzonej wokół obiektów zabytkowych proponowanych do wpisania do rejestru zabytków:
  - 1) rewaloryzacja dóbr kultury oraz ochrona i pielęgnacja założeń zieleni i starodrzewu,
  - 2) wszelka działalność inwestycyjna i remontowa w strefie wymaga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - 3) utrzymanie w niezmienionym kształcie zachowanych, zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
  - 4) wprowadzanie nowej zabudowy na zasadzie kontynuowania form nawiązujących do tradycji budowlanej regionu.
5. Wykaz zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych na terenie gminy Obrazów:
  - 1) Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (do bezwzględnego utrzymania *in situ* jako elementów krajobrazu kulturowego)

nr na rys.

<u>planu</u>	<u>nazwa stanowiska</u>	<u>funkcja</u>
1.	Święcica 1 (AZP 89-72/1)	kurhan
2.	Święcica 2 (AZP 89-72/2)	kurhan
64.	Kleczańów 6 (AZP 88-72/22)	cmentarzysko kurhanowe, wczesne średniowiecze

2) Stanowiska archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie zapisów planu

nr na rys.

<u>planu</u>	<u>nazwa stanowiska</u>	<u>funkcja</u>
3.	Święcica 13 (AZP 89-72/36)	osada, wczesny okres epoki brązu
4.	Święcica 14 (AZP 89-72/37)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura trzciniecka
5.	Święcica 11 (AZP 89-72/34)	osada, wczesny okres epoki brązu
6.	Święcica 29 (AZP 89-72/163)	osada, kultura złocka, kultura przeworska
7.	Święcica 7 (AZP 89-72/30)	osada, wczesny okres epoki brązu, wczesne średniowiecze
8.	Święcica 8 (AZP 89-72/31)	osada, wczesne średniowiecze
9.	Święcica 10 (AZP 89-72/33)	osada, wczesny okres epoki brązu, wczesne średniowiecze
10.	Kleczańów 56 (89-72/138)	osada, kultura mierzanowicka
11.	Komorna 35 (AZP 89-72/126)	osada, pradzieje
12.	Komorna 28 (AZP 89-72/28)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
13.	Komorna 31 (AZP 89-72/122)	osada, kultura przeworska
14.	Komorna 33 (AZP 89-72/124)	osada, kultura przeworska
15.	Węgrce Panieńskie 23 (AZP 89-72/102)	osada, kultura przeworska
16.	Głazów 23 (89-92/236)	osada, kultura przeworska
17.	Węgrce Panieńskie 13 (89-72/92)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
18.	Węgrce Panieńskie 11 (89-72/90)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
19.	Węgrce Panieńskie 18 (89-72/97)	osada, kultura amfor kulistych, kultura trzciniecka, wczesne średniowiecze
20.	Węgrce Panieńskie 1 (89-72/48)	dwór, średniowiecze, okres nowożytny
21.	Głazów 19 (89-72/77)	osada, kultura mierzanowicka
22.	Głazów 22 (89-72/80)	osada, wczesne średniowiecze
23.	Głazów 24 (89-72/89)	osada, kultura pucharów lejkowatych
24.	Głazów 25 (89-72/88)	osada, neolit
25.	Obrazów 15 (89-72/56)	osada, neolit, wczesne średniowiecze
26.	Obrazów 8 (89-72/49)	osada, kultura łużycka
27.	Obrazów 13 (89-72/54)	osada, neolit
28.	Dębiany 12 (89-72/222)	osada, wczesne średniowiecze
29.	Dębiany 17 (89-72/227)	osada, średniowiecze
30.	Dębiany 38 (89-72/254)	osada, pradzieje
31.	Dębiany 16 (89-72/226)	osada, kultura mierzanowicka
32.	Dębiany 22 (89-72/234)	osada, kultura mierzanowicka, kultura łużycka
33.	Dębiany 25 (89-72/238)	osada, kultura mierzanowicka, wczesne średniowiecze
34.	Dębiany 26 (89-72/239)	osada, kultura łużycka
35.	Dębiany 27 (89-72/240)	osada, kultura trzciniecka
36.	Dębiany 35 (89-72/251)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura trzciniecka, okres nowożytny
37.	Dębiany 36 (89-72/252)	osada, kultura pucharów lejkowatych
38.	Dębiany 47 (89-72/263)	osada, wczesne średniowiecze
39.	Piekary 24 (89-72/193)	osada, kultura amfor kulistych, kultura mierzanowicka, kultura trzciniecka, wczesne średniowiecze
40.	Piekary 13 (89-72/176)	osada, neolit, kultura trzciniecka
41.	Świątyniki 4 (89-72/202)	osada, okres nowożytny

42.	Kleczanów 62 (89-72/149)	osada, kultura przeworska
43.	Zdanów 18 (89-72/145)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
44.	Kleczanów 58 (89-72/140)	osada, kultura łużycka, wczesne średniowiecze
45.	Zdanów 16 (89-72/45)	osada, kultura mierzanowicka, kultura łużycka, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
46.	Zdanów 14 (89-72/43)	osada, kultura łużycka, kultura przeworska
47.	Zdanów 12 (89-72/41)	osada lub cmentarzysko kultura łużycka
48.	Zdanów 19 (89-72/146)	osada, kultura amfor kulistych, kultura trzciniecka
49.	Zdanów 9 (89-72/12)	osada, kultura trzciniecka, kultura przeworska
50.	Zdanów 10 (89-72/39)	osada, kultura łużycka, wczesne średniowiecze
51.	Zdanów 22 (89-72/15)	osada, wczesne średniowiecze
52.	Zdanów 8 (89-72/11)	osada, kultura mierzanowicka, kultura łużycka, kultura przeworska
53.	Kleczanów 1-2 (89-72/3)	osada, kultura amfor kulistych, kultura mierzanowicka, kultura łużycką, wczesne średniowiecze; cmentarzysko szkieletowe, wczesne średniowiecze
54.	Kleczanów 53 (89-72/135)	osada, wczesne średniowiecze
55.	Kleczanów 39 (89-72/21)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
56.	Kleczanów 38 (89-72/20)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
57.	Kleczanów 37 (89-72/19)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
58.	Kleczanów 51 (89-72/133)	osada, kultura pomorska, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
59.	Kleczanów 52 (89-72/134)	osada, wczesne średniowiecze
60.	Kleczanów 41 (89-72/23)	osada, kultura ceramiki wstęgowej rytej, wczesne średniowiecze
61.	Kleczanów 42 (89-72/24)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
62.	Kleczanów 63 (89-72/29)	osada, kultura trzciniecka
63.	Kleczanów 56 (89-72/138)	osada, kultura mierzanowicka, późne średniowiecze
65.	Kleczanów 33 (88-72/323)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura przeworska
66.	Kleczanów 29 (88-72/320)	osada, wczesne średniowiecze
67.	Kleczanów 20 (88-72/214)	osada, kultura pucharów lejkowatych
68.	Kleczanów 13 (88-72/199)	osada, kultura łużycka
69.	Kleczanów 11 (88-72/197)	osada, kultura łużycka
70.	Kleczanów 19 (88-72/213)	osada, kultura pucharów lejkowatych
71.	Kleczanów 27 (88-72/318)	kurhan nieokreślonej chronologii
72.	Komorna 22 (88-72/314)	cmentarzysko, kultura pucharów lejkowatych
73.	Komorna 17 (88-72/308)	osada, wczesne średniowiecze
74.	Kleczanów 60 (89-72/142)	osada, kultura łużycka lub pomorska
75.	Komorna 13 (88-72/294)	osada lub cmentarzysko, kultura pucharów lejkowatych
76.	Rożki 3 (88-72/287)	osada, kultura pucharów lejkowatych
77.	Rożki 4 (88-72/288)	osada, kultura pucharów lejkowatych, wczesne średniowiecze
78.	Wierzbiny 4 (89-73/212)	cmentarzysko, kultura pucharów lejkowatych
79.	Wierzbiny 3 (89-73/211)	osada, pradzieje
80.	Lenarczyce 3 (89-73/220)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
81.	Lenarczyce 4 (89-73/221)	osada, kultura przeworska, wczesne średniowiecze
82.	Lenarczyce 11 (89-73/228)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura amfor kulistych, kultura mierzanowicka
83.	Lenarczyce 10 (89-73/227)	osada, kultura pomorska, średniowiecze
84.	Lenarczyce 20 (89-73/237)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura mierzanowicka, średniowiecze
85.	Lenarczyce 26 (89-73/243)	osada, kultura amfor kulistych, kultura łużycka, średniowiecze
86.	Lenarczyce 25 (89-73/242)	osada, kultura amfor kulistych, kultura mierzanowicka, kultura łużycka
87.	Chwałki 29 (89-73/123)	osada, wczesne średniowiecze
88.	Chwałki 30 (89-73/124)	osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura łużycka,

- |      |                           |  |
|------|---------------------------|--|
| 89.  | Chwałki 26 (89-73/120)    | wczesne średniowiecze<br>osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura amfor kulistych  |
| 90.  | Chwałki 24 (89-73/118)    | osada, wczesne średniowiecze, średniowiecze  |
| 91.  | Chwałki 15 (89-73/109)    | osada, neolit, kultura mierzanowicka, wczesne średniowiecze  |
| 92.  | Chwałki 21 (89-73/115)    | osada, kultura pucharów lejkowatych  |
| 93.  | Chwałki 17 (89-73/111)    | osada, kultura pucharów lejkowatych  |
| 94.  | Chwałki 4 (89-73/62)      | cmentarzysko, kultura pucharów lejkowatych   |
| 95.  | Chwałki 8 (89-73/102)     | osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura mierzanowicka, cmentarzysko kultury pomorskiej                                      |
| 96.  | Chwałki 6 (89-73/100)     | osada, neolit, kultura mierzanowicka, wczesne średniowiecze  |
| 97.  | Chwałki 7 (89-73/101)     | osada, kultura pucharów lejkowatych  |
| 98.  | Sucharzew 5 (89-73/248)   | osada, kultura malicka, kultura trzciniecka  |
| 99.  | Żurawica 6 (89-73/190)    | osada, kultura przeworska  |
| 100. | Żurawica 8 (89-73/192)    | osada, kultura pucharów lejkowatych, wczesne średniowiecze   |
| 101. | Obrazów 2 (89-73/203)     | osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura amfor kulistych   |
| 102. | Żurawica 4 (89-73/188)    | osada, kultura pucharów lejkowatych  |
| 103. | Obrazów 5 (89-73/206)     | osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura mierzanowicka   |
| 104. | Żurawica 9 (89-73/193)    | osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura przeworska  |
| 105. | Malice 11 (89-73/173)     | osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura pomorska  |
| 106. | Malice 13 (89-73/175)     | osada, kultura pomorska  |
| 107. | Malice 14 (89-73/176)     | osada, kultura przeworska  |
| 108. | Malice 5 (89-73/74)       | osada, kultura malicka   |
| 109. | Malice 1 (89-73/70)       | osada i cmentarzysko, kultura malicka, kultura pucharów lejkowatych, kultura mierzanowicka, kultura pomorska, kultura przeworska |
| 110. | Malice 19 (89-73/181)     | osada, kultura pucharów lejkowatych, kultura amfor kulistych   |
| 111. | Lenarczyce 15 (89-73/232) | osada, kultura mierzanowicka, kultura łużycka, wczesne średniowiecze   |
6. Strefą „Wo” ochrony i obserwacji archeologicznej obejmuje się tereny lokalizacji założeń i obiektów wpisanych do ewidencji stanowisk archeologicznych. Uwarunkowania działalności w strefach:
- 1) stanowiska archeologiczne (w strefie ochrony konserwatorskiej), znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stanowią dobra kultury prawnie chronione, objęte całkowitym zakazem prowadzenia w granicach działki, na której są zlokalizowane, takich działań niszczących jak: głęboka orka, prace wybiórcze, prace niwelacyjne,
  - 2) działalność inwestycyjna (melioracje, gazyfikacje, prace wodno - kanalizacyjne, energetyczne, teletechniczne oraz budowlane) może być dopuszczona wyłącznie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na określonych indywidualnie warunkach, uzależnionych od wykonania wyprzedzających badań względnie prowadzenia prac inwestycyjnych pod specjalistycznym nadzorem archeologicznym zleconym przez inwestora osobie uprawnionej,
  - 3) stanowiska archeologiczne (w strefie ochrony archeologicznej) nie wpisane do rejestru zabytków - przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę, należy przed jego wydaniem uzyskać opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## § 10

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Ustala się przeznaczenie terenów dla realizacji następujących celów publicznych:

1. Budowa oraz utrzymanie i remonty zbiorników wodnych .

2. Utrzymanie i wydzielanie gruntów pod drogi publiczne w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Utrzymanie i zakładanie cmentarzy.
4. Rekonstrukcja zespołów parkowych oraz ich wykorzystanie jako terenów zieleni publicznej.
5. Ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury.
6. Ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt oraz pomników przyrody.
7. Budowa i utrzymanie obiektów: administracji, oświaty, sportu, ochrony zdrowia, opieki społecznej i socjalnych.

## § 11

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

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami **RM** ( A1-2, C1-6, E1-11, F1-17, G1-6, H1-40, I1-6, J1-22, K1-22, L1-3, Ł1, M1-2, N1-5, O1-26, P1-12, R1-2, S1-3):
  - 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 40% powierzchni istniejącej działki budowlanej.
  - 2) Minimalna powierzchnia działki powstałej z nowego podziału wynosi 25 arów.
  - 3) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 30% powierzchni działki budowlanej.
  - 4) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w formie budynków wolnostojących.
  - 5) Uciążliwość funkcji usługowych nie może przekraczać granic działki, zgodnie ze standardami ochrony środowiska określonymi w przepisach odrębnych.
  - 6) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej słuźebności.
  - 7) Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki – minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny.
  - 8) Ustala się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 20°÷45° oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakazuje się stosowania dachów płaskich.
  - 9) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
    - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 2 kondygnacji z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe w budynkach jednokondygnacyjnych,
    - b) ogranicza się wysokość podpiwniczenia do maksymalnie 1,3 m ponad poziom terenu, w przypadkach realizacji podpiwniczeń powyżej 1,3 m ponad poziom terenu należy traktować takie rozwiązanie jako kondygnację budynku,
  - 10) Dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów gospodarczych i garażowych o wysokości maksymalnej do 2 kondygnacji nadziemnych.
  - 11) Ustala się dostosowanie cech zabudowy do układu istniejącej zabudowy sąsiedniej.
  - 12) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.
  - 13) W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.
  - 14) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
  - 15) Nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości co najmniej 3m od krawędzi jezdni.
  - 16) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - 17) Ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
2. Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **RM/MN** (A3-38, B1-15, C7-31, D1-23, E12-29, F18, G7-53, H41-43, I7-31, K23, L4-17, Ł2-21, M3-21, O27, P13, R3-11, S4-23):
  - 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni istniejącej działki budowlanej.

- 2) Minimalna powierzchnia działki powstałej z nowego podziału wynosi 12 arów, a dla zabudowy bliźniaczej 7,5 ara.
  - 3) Ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.
  - 4) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej służebności.
  - 5) Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki – minimum 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny.
  - 6) W przypadku realizacji funkcji usługowej wprowadza się wymóg lokalizacji na terenie posesji minimum 1 miejsca parkingowego na 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usługowych.
  - 7) Ustala się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 20°÷45° oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakazuje się stosowania dachów płaskich.
  - 8) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
    - a) nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do 2 kondygnacji z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe w budynkach jednokondygnacyjnych,
    - b) ogranicza się wysokość podpiwniczenia do maksymalnie 1,3 m ponad poziom terenu, w przypadkach realizacji podpiwniczeń powyżej 1,3 m ponad poziom terenu należy traktować takie rozwiązanie jako kondygnację budynku,
  - 9) Dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów gospodarczych, garażowych i usługowych o wysokości maksymalnej do 2 kondygnacji nadziemnych.
  - 10) Ustala się dostosowanie cech zabudowy do układu istniejącej zabudowy sąsiedniej.
  - 11) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.
  - 12) W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.
  - 13) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
  - 14) Nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości co najmniej 3m od krawędzi jezdni.
  - 15) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - 16) Ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolami **MW** (M22):
- 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni istniejącej działki budowlanej.
  - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 40% powierzchni działki budowlanej.
  - 3) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w formie budynków wolnostojących.
  - 4) Uciążliwość funkcji usługowych nie może przekraczać granic działki, zgodnie ze standardami ochrony środowiska określonymi w przepisach odrębnych.
  - 5) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej służebności.
  - 6) Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie.
  - 7) W przypadku realizacji funkcji usługowej wprowadza się wymóg lokalizacji na terenie posesji minimum 1 miejsca parkingowego na 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usługowych.
  - 8) Ustala się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 20°÷45° oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych.
  - 9) Ustala się maksymalną wysokość dla nowych budynków mieszkalnych - do 4 kondygnacji z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe.
  - 10) Dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów garażowych i usługowych o wysokości maksymalnej 1 kondygnacji.
  - 11) Ustala się dostosowanie cech zabudowy do układu istniejącej zabudowy sąsiedniej.
  - 12) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.
  - 13) W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.

- 14) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
  - 15) Nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości co najmniej 3m od krawędzi jezdni.
  - 16) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - 17) Ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolami **MW/MN** (C32-47, L18, Ł22, R12-16, S24-25):
- 1) Ustala się maksymalną możliwą powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni istniejącej działki budowlanej.
  - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 40% powierzchni działki budowlanej.
  - 3) Minimalna powierzchnia działki powstałej z nowego podziału wynosi 12 arów, a dla zabudowy bliźniaczej 7,5 ara.
  - 4) Ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w formie budynków wolnostojących i bliźniaczych.
  - 5) Uciążliwość funkcji usługowych nie może przekraczać granic działki, zgodnie ze standardami ochrony środowiska określonymi w przepisach odrębnych.
  - 6) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej służebności.
  - 7) Ustala się konieczność zabezpieczenia potrzeb parkingowych w granicach działki – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny.
  - 8) W przypadku realizacji funkcji usługowej wprowadza się wymóg lokalizacji na terenie posesji minimum 1 miejsca parkingowego na 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów usługowych.
  - 9) Ustala się preferowane formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połąci dachowej 20°÷45° oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakazuje się stosowania dachów płaskich.
  - 10) Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych:
    - a) nowych budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe w budynkach jednokondygnacyjnych,
    - b) ogranicza się wysokość podpiwniczenia do maksymalnie 1,3 m ponad poziom terenu, w przypadkach realizacji podpiwniczeń powyżej 1,3 m ponad poziom terenu należy traktować takie rozwiązanie jako kondygnację budynku,
  - 11) Dopuszcza się realizację wolnostojących obiektów gospodarczych, garażowych i usługowych o wysokości maksymalnej do 2 kondygnacji nadziemnych.
  - 12) Ustala się dostosowanie cech zabudowy do układu istniejącej zabudowy sąsiedniej.
  - 13) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.
  - 14) W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.
  - 15) Zaleca się wykonywanie ogrodzeń z cegły, kamienia, siatki lub drewna.
  - 16) Nakazuje się lokalizowanie ogrodzeń w odległości co najmniej 3m od krawędzi jezdni.
  - 17) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - 18) Ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za wyjątkiem masztów telefonii komórkowej.
5. Dla terenów usług komercyjnych oznaczonych symbolami **U** (A39-48, B16-17, C48-49, D24-28, E30-37, F19-20, G54-62, H44-47, I32-35, J23-25, K24-25, L19-20, Ł23-31, M23-29, O28-29, R17, S26-30) :
- 1) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 70% powierzchni istniejącej działki, w przypadku przekroczenia tego wskaźnika w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.
  - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 20% powierzchni działki budowlanej.
  - 3) Ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących.
  - 4) Zakaz zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem gdy funkcja ta stanowi część obiektu usługowego służąca jako mieszkanie dla właściciela tego obiektu lub jego administratora.
  - 5) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.

- 6) W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.
  - 7) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej służebności.
  - 8) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej  $5^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$  oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakaz stosowania dachów płaskich.
  - 9) Maksymalną wysokość obiektów usługowych komercyjnych ustala się na 2 kondygnacje:
  - 10) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - 11) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji, w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności:
    - a) min. 1 miejsce na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sali konsumpcyjnej w obiektach gastronomicznych,
    - b) min. 1miejsce na 40m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej obiektów działalności rzemieślnicze lub działalności usługowej,
    - c) 45 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usług handlu.
  - 12) Ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Dla terenów usług publicznych oznaczonych symbolami **UP** (A49-52, B18, F21, G63, M30-31, O30):
- 1) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 70% powierzchni istniejącej działki, w przypadku przekroczenia tego wskaźnika w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.
  - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 20% powierzchni działki budowlanej.
  - 3) Ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących.
  - 4) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.
  - 5) W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.
  - 6) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej służebności.
  - 7) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej  $10^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$  oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakaz stosowania dachów płaskich.
  - 8) Maksymalną wysokość obiektów usługowych ustala się na 4 kondygnacje:
  - 9) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - 10) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji, w zakresie pełnego zapotrzebowania, w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności.
  - 11) Ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 12) W nowo wznoszonych obiektach użyteczności publicznej należy na etapie projektowania uwzględnić wymagania w zakresie obrony cywilnej ludności. wynikające z przepisów szczególnych.
7. Dla terenów usług kultu religijnego oznaczonych symbolami **UK** (A53, G64, Ł32-33, O31, P14):
- 1) Utrzymuje się funkcjonowanie istniejących obiektów.
  - 2) W ramach funkcji wiodącej dopuszcza się działania inwestycyjne takie jak: remont, przebudowę i rozbudowę.
  - 3) W obiektach objętych strefą "A" bezpośredniej ochrony konserwatorskiej wszelkie prace wymagają uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
  - 4) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
8. Dla terenów lasów oznaczonych symbolami **ZL** (G188-190, H160-164, I98-102, L85, P56, R88-90, S103-104) oraz dolesień oznaczonych symbolami **RL** (H149-159, I95-97, L76-84, P51-55) ustala się:
- 1) Nakaz utrzymania istniejącego użytkowania z rygiorem zachowania trwałości drzewostanów i ich wzbogacania,



- 2) Prowadzenie gospodarki leśnej w oparciu o ustalenia aktualnych planów urządzania lasów dla terenów lasów państwowych oraz uproszczonych planów urządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa,
  - 3) W zagospodarowaniu należy uwzględnić potrzeby wynikające z prowadzenia ewentualnych szlaków turystycznych - pieszych i rowerowych oraz ścieżek dydaktycznych
  - 4) Realizacja przeznaczenia dopuszczalnego uwarunkowana spełnieniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
  - 5) Zasadę lokalizowania nowo realizowanej zabudowy nie związanej z obsługą gospodarki leśnej w odległości nie mniejszej niż 20m od terenów leśnych,
  - 6) Zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 15m od terenów leśnych,
  - 7) Nakaz ochrony granicy las – pole i las – woda przez tworzenie na obszarach lasu pasa ochronnego złożonego z roślinności zielonej, krzewów, niskich drzew i luźnego piętra górnego,
  - 8) Zakaz realizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem służących prowadzeniu gospodarki leśnej oraz działań powodujących degradację środowiska.
9. Dla terenów obsługi leśnictwa oznaczonych symbolami **RLU** (G187) ustala się:
- 1) Utrzymuje się funkcjonowanie istniejących obiektów.
  - 2) W ramach funkcji wiodącej dopuszcza się działania inwestycyjne takie jak: remont, przebudowę i rozbudowę.
  - 3) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
10. Dla terenów zieleni oznaczonych symbolami **RZ** (A54-63, B19-26, C50-52, D29-35, E38-54, F22-36, G65-70, H48-57, I36-38, J26-35, K26-41, L22-31, Ł34-48, M32-42, O32-40, P15-19, R18-32, S31-39) ustala się:
- 1) Nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
  - 2) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy.
  - 3) Dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych.
  - 4) Nakaz ochrony otuliny biologicznej cieków.
11. Dla terenów zieleni parkowej oznaczonych symbolami **ZP** (A64-67, D36-39, E55, F37-38, L32-33, M43-44, O41-45, R33-34, S40-41) ustala się:
- 2) Nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.
  - 3) Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie, dopuszcza możliwość remontu i rozbudowy istniejących obiektów.
  - 4) Zakaz wprowadzania nowej zabudowy.
  - 5) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją zieleni parkowej: klomby, fontanny, oczka wodne, obiekty sportowe, urządzenia zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury.
12. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami **R** (A69-109, B27-47, C53-70, D40-62, E56-101, F39-54, G72-118, H58-98, I39-65, J36-57, K42-67, L35-52, Ł50-68, M45-79, N6-10, O46-71, P20-34, R35-62, S42-75) ustala się:
- 1) Utrzymuje się istniejące tereny upraw polowych z ograniczonym prawem do ich zabudowy wyłącznie poprzez lokalizację obiektów zabudowy zagrodowej. Minimalna wielkość nowo tworzonego gospodarstwa rolnego wraz z zabudowaniami wynosi 20 ha.
  - 2) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się jej przebudowę, remont i rozbudowę o maksymalnie 50% powierzchni istniejącej zabudowy.
  - 3) Nakaz ochrony otuliny biologicznej cieków.
  - 4) Dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej w jednostce A102R.
13. Dla terenów sadów oznaczonych symbolami **RS** (A111-146, B48-68, C73-93, D63-89, E102-148, F55-69, G122-186, H99-148, I66-94, J58-77, K68-99, L53-75, Ł69-97, M80-119, N11-18, O72-112, P35-50, R65-87, S76-102) ustala się:
- 1) Nakaz utrzymania dotychczasowego charakteru użytkowania terenu jako zespołów sadów.
  - 2) Dopuszcza się wznoszenie obiektów wynikających z potrzeb technologicznych określonej specjalności produkcyjnej.
  - 3) Utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się jej przebudowę, remont i rozbudowę o maksymalnie 50% powierzchni istniejącej zabudowy.
  - 4) Dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej w jednostce A142RS.

14. Dla terenów obsługi produkcji rolniczej oznaczonych symbolami **RU** (A110, C71-72, G119-121, L21, R63-64) ustala się:
- 1) Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy obiektami kubaturowymi do 70% powierzchni istniejącej działki, w przypadku przekroczenia tego wskaźnika w zabudowie istniejącej, wprowadza się zakaz rozbudowy i budowy nowych obiektów kubaturowych.
  - 2) Odsetek powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 20% powierzchni działki budowlanej.
  - 3) Ustala się realizację zabudowy w formie budynków wolnostojących.
  - 4) Zakaz zabudowy mieszkaniowej za wyjątkiem gdy funkcja ta stanowi część obiektu usługowego służąca jako mieszkanie dla właściciela tego obiektu lub jego administratora.
  - 5) Utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę.
  - 6) W ramach przebudowy i rozbudowy istniejących zespołów zabudowy obowiązuje porządkowanie nieruchomości w odniesieniu do obiektów funkcji podstawowej, budynków gospodarczych i garażowych oraz zagospodarowania w zakresie dojazdów, parkingów i zieleni.
  - 7) Ustala się konieczność zapewnienia dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub pośrednio za pomocą drogi o określonej służebności.
  - 8) Ustala się formy dachów: dwu i więcej spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej  $10^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$  oraz stosowanie dachówki ceramicznej, gontu bitumicznego lub blachy dachówkowej. Zaleca się wyeksponowanie w konstrukcji dachu elementów tradycyjnych rozwiązań lokalnych. Zakaz stosowania dachów płaskich.
  - 9) Maksymalną wysokość obiektów usługowych ustala się na 1 kondygnację:
  - 10) Nieprzekraczalna linia zabudowy uzależniona jest od kategorii drogi i jest określona w § 15.
  - 11) Wprowadza się wymóg lokalizacji miejsc parkingowych na terenie posesji, w ilości uzależnionej od rodzaju prowadzonej działalności
  - 12) Nakaz utrzymania i ochrony różnych form zieleni.
  - 13) Ustala się budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
15. Dla terenów cmentarzy oznaczonych symbolami **ZC** (A68, B26a, G71, L34, Ł49) ustala się:
- 1) Realizację obiektów związanych z administrowaniem oraz funkcjonowaniem cmentarza.
  - 2) Zakaz zabudowy mieszkaniowej.
  - 3) Nakaz zabezpieczenia punktów czerpalnych wody przed cofaniem wody do sieci wodociągowej.
  - 4) Bezpośrednią strefę ochrony sanitarnej cmentarza zgodnie z rysunkiem planu.
16. Dla terenów obiektów kanalizacji oznaczonych symbolem **K** ustala się:
- 1) Zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją wiodącą.
  - 2) Utrzymanie istniejących obiektów, dopuszcza się ich remonty, rozbudowę i przebudowę.
  - 3) Zasady funkcjonowania obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Dla terenów obiektów zaopatrzenia w wodę oznaczonych symbolem **W** ustala się:
- 1) Zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją wiodącą.
  - 2) Utrzymanie istniejących obiektów, dopuszcza się ich remonty, rozbudowę i przebudowę.
  - 3) Zasady funkcjonowania obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
18. Dla terenów obiektów zaopatrzenia w energię elektryczną oznaczonych symbolem **E** ustala się:
- 1) Zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją wiodącą.
  - 2) Utrzymanie istniejących obiektów, dopuszcza się ich remonty, rozbudowę i przebudowę.
  - 3) Zasady funkcjonowania obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
19. Dla terenów obiektów zaopatrzenia w gaz oznaczonych symbolem **G** ustala się:
- 1) Zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją wiodącą.
  - 2) Utrzymanie istniejących obiektów, dopuszcza się ich remonty, rozbudowę i przebudowę.
  - 3) Zasady funkcjonowania obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.
20. Dla terenów wód powierzchniowych (strumienie, zbiorniki wodne) oznaczonych symbolami **WS (1-71)** ustala się możliwość realizacji urządzeń przeciwpowodziowe i melioracyjnych oraz służących spiętrzaniu wód.

## § 12

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

Dla terenów osuwiskowych ustala się:

- a) zakaz budowy nowych obiektów na terenach osuwiskowych,
- b) nakaz prowadzenia działań przeciwdziałających erozji gleb (zadrzewiania, zadarniania, zakrzewiania),
- c) na obszarach o podłożu lessowym o nachyleniu zboczy powyżej 10%, należy przed wydaniem pozwolenia na budowę uzyskać pozytywną opinię geologiczno - inżynierską.

## § 13

### **Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

1. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej dla budynków wolnostojących, także z lokalizacją funkcji usługowej, z zapewnieniem niezbędnych miejsc parkingowych wynosi 12 arów, a dla bliźniaczych 7,5 ara. Dopuszcza się zmniejszenie wynikające z uwarunkowań terenowych, jednak nie większe niż 10%.
2. Szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na minimum 25 m dla zabudowy jednorodzinnej i 30 m dla zabudowy jednorodzinnej z funkcją usługową oraz dla zabudowy zagrodowej.
3. Dopuszcza się podział geodezyjny jedynie w sposób uwzględniający wydzielenie drogi dojazdowej.
4. Dopuszcza się procesy scalania działek, gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań (zbyt mała powierzchnia – tzn. działka nie mogąca samodzielnie realizować funkcji ustalonych planem).

## § 14

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania infrastruktury technicznej.
  - a) wyznacza się strefę bezpieczeństwa dla linii energetycznych średniego napięcia 15 kV obejmującą obszar leżący w normatywnej odległości 8m od osi linii, a dla linii niskiego napięcia – 2m (strefa nie ujawniona w rysunku planu), dla których ustala się zakaz zabudowy i zadrzewiania,
  - b) wyznacza się strefę kontrolowaną dla gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 15 m od osi gazociągu dla budynków mieszkalnych i gospodarczych i 16,5m dla obiektów użyteczności publicznej; dla stref ustala się zakaz zabudowy i zadrzewiania,
  - c) obiekty budowlane realizowane w odległości do 60 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia należy uzgodnić z właścicielem sieci.
2. Dla terenów sąsiadujących z cmentarzami:
  - a) ustala się bezpośrednią strefę ochrony sanitarnej cmentarza obejmującą obszar położony w odległości 0÷50m od powierzchni grzebalnej cmentarza,
  - b) w strefie ochrony bezpośredniej obowiązuje całkowity zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych i usługowych związanych z produkcją i przechowaniem żywności,
  - c) dopuszcza się przeznaczanie gruntów położonych w tej strefie pod zielenią izolacyjną, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną
  - d) tereny położone w odległości od 50 do 150 od cmentarza mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, zakłady produkujące artykuły żywności, zakłady żywienia zbiorowego, bądź zakłady przechowujące artykuły spożywcze pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej,
  - e) ustala się zakaz lokalizowania i korzystania ze studzien oraz punktów czerpalnych wody ze źródeł i strumieni w odległości mniejszej niż 150m od terenów cmentarza.
3. Dla terenów sadownictwa:
  - a) nakaz utrzymania dotychczasowego charakteru użytkowania terenu jako zespołów sadów,

- b) dopuszcza się wznoszenie obiektów wynikających z potrzeb technologicznych określonej specjalności produkcyjnej.
- 4. Dla terenów graniczących z terenami lasów - ZL, i dolesień - RL ustala się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 15 m i realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m.
- 5. Dla terenów graniczących z ciekami:
  - a) wyznacza się pas ochronny o szerokości min. 15m liczony od górnej krawędzi skarpy brzegu, w którym wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - b) wprowadza się zakaz grodzenia w odległości mniejszej niż 10m liczonej od górnej krawędzi skarpy brzegu w celu umożliwienia swobodnego dostępu do wód w ramach powszechnego korzystania z wód oraz umożliwienia robót remontowych i konserwacyjnych w korytach cieków.

## § 15

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- 1. Dla terenów dróg ustala się:
  - 1) **1 - 3 KDS** - tereny drogi publicznej ekspresowej :
    - a) droga krajowa nr 77,
    - b) droga dwujezdniowa, czteropasmowa,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 60m,
    - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy wynosi 50m od krawędzi jezdni.
  - 2) **4 KDGP** - tereny dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego :
    - a) droga krajowa nr 79,
    - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 50m,
    - d) realizacja chodników zgodnie z przepisami odrębnymi,,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy wynosi 40m od krawędzi jezdni,
  - 3) **5 - 16 KDZ** - tereny dróg publicznych zbiorczych :
    - a) drogi powiatowe,
    - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m,
    - d) realizacja chodników zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy wynosi 15m od krawędzi jezdni, a dla obiektów budowlanych zlokalizowanych poza terenem zabudowy (tereny rolnicze i tereny sadów) - 20m.
  - 4) **17 - 94 KDL** - tereny dróg publicznych lokalnych :
    - a) drogi gminne,
    - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m,
    - d) realizacja chodników zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy wynosi 10m ( 8m dla sołectwa Chwałki) od krawędzi jezdni, a dla obiektów budowlanych zlokalizowanych poza terenem zabudowy (tereny rolnicze i tereny sadów) - 20m.
  - 5) **95 - 152 KDD** - tereny dróg publicznych dojazdowych :
    - a) drogi gminne,
    - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
    - d) realizacja chodników zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy wynosi 8m ( 6m dla sołectwa Chwałki) od krawędzi jezdni, a dla obiektów budowlanych zlokalizowanych poza terenem zabudowy (tereny rolnicze i tereny sadów) - 20m.
  - 6) **/KDGP/** - proponowany przebieg drogi głównej ruchu przyspieszonego:
    - a) droga krajowa nr 79,
    - b) drogi jednojezdniowe, dwupasmowe - przebieg proponowany, po ostatecznym jego wyborze należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz wystąpić z wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - c) szerokość w liniach rozgraniczających - 50m,

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych obiektów zabudowy wynosi 40m od krawędzi jezdni.
- 7) Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów komunikacyjnych oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) ustala się prowadzenie w liniach rozgraniczających dróg infrastruktury technicznej przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie,
  - b) dla dróg kategorii S i GP nakazuje się realizację ich biologicznej obudowy stanowiącej naturalną ochronę przed hałasem,
  - c) ustala się możliwość remontu (w rozumieniu prawa budowlanego), odbudowy, nadbudowy oraz przebudowy zabudowy, obiektów inżynierskich i urządzeń, znajdujących się obecnie w liniach rozgraniczających dróg po uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - d) ustala się pozostawienie w liniach rozgraniczających obiektów uznanych za zabytki kultury materialnej takich jak: kapliczki, krzyże przydrożne oraz z pomniki przyrody,
  - e) na etapie uzgadniania lokalizacji obiektów budowlanych, wymagana jest zgoda zarządcy drogi na urządzenie zjazdu,
  - f) wykonanie lub przebudowa zjazdu z drogi do pól uprawnych i zabudowań należy:
    - w wypadku budowy lub przebudowy drogi – do zarządcy drogi,
    - w pozostałych wypadkach – do właściciela lub użytkownika gruntów przyległych do drogi, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi,
  - g) nie pokazane na rysunku planu drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do działek i pól mogą być przekształcane w drogi publiczne.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się dostawę wody rurociągami z ujęć:
  - a) z wodociągu komunalnego w Sandomierzu - do Chwałek, Sucharzowa, Żurawicy, Lenarczyc, Wierzbin, Rożek, Obrazowa, Głazowa i Dębian,
  - b) z wodociągu "Włostów" w gminie Lipnik - do Kleczanowa, Święcicy, Węgrców, Komornej, Jugoszowa i Zdanowa,
  - c) z wodociągu "Szewce - Chobrzany" w gminie Samborzec - do Malic, Świątnik, Bilczy i Piekar,
  - d) utrzymuje się funkcjonowanie dwóch udokumentowanych ujęć wód podziemnych, tj. studni w Świątnikach (przy ośrodku zdrowia) i Obrazowie (przy szkole podstawowej).
- 3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
  - a) włączenie sołectw Chwałki i Sucharzewo do systemu kanalizacji miejskiej Sandomierza,
  - b) możliwość włączenia do systemu kanalizacji miejskiej Sandomierza pozostałych sołectw (w szczególności Lenarczyc, Malic, Obrazowa, Wierzbin).
  - c) nakaz realizacji małych (indywidualnych) oczyszczalni ścieków z wywózką osadów ściekowych przez tabor asenizacyjny do oczyszczalni ścieków prowadzących unieszkodliwianie osadów,
  - d) możliwość stosowania bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków pod warunkiem systematycznego ich wywożenia taborami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków.
- 4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się powierzchniowy system odprowadzania, za wyjątkiem terenów produkcyjnych, większych placów, parkingów, stacji paliw, itp. miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi znacznym stopniem zanieczyszczenia, gdzie nakazuje się realizację kanalizacji deszczowej i odprowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) utrzymanie istniejących stacji redukcyjnych w Kleczanowie i Lenarczycach,
  - b) utrzymanie i rozbudowę istniejącej sieci średnioprężnej,
  - c) zaleca się lokalizację nowej sieci w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi,
  - d) nakaz zachowania stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 30 m.
- 6. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się:
  - a) obowiązek wyposażenia nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów stałych wraz z ich segregacją,

- b) nakaz systematycznego wywozu odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane firmy posiadające zezwolenie na odbiór i transport tych odpadów na zorganizowane składowisko,
  - c) dla prowadzących działalność gospodarczą obowiązek posiadania uregulowanego stanu formalno-prawnego w zakresie wytwarzania odpadów,
  - d) nakaz wyposażenia terenów intensywnego ruchu pieszego, terenów sportowych i rekreacyjnych w kosze uliczne,
  - e) wprowadzenie i realizację systemu segregacji odpadów oraz ich wywóz do zakładu utylizacji odpadów w Janczycach (gmina Baćkowice),
  - f) nakaz wywozu opakowań i pozostałości środków ochrony roślin do zakładu utylizacji odpadów w Janczycach.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych linii 15 kV i 0,4 kV,
  - b) dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych słupowych wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy o szerokości 5m wokół obrysu stacji,
  - c) kioski wolnostojących stacji transformatorowo - rozdzielczych SN/nN w wykonaniu wnętrzym powinny charakteryzować się zminimalizowanymi gabarytami, być zlokalizowane na terenach o powierzchniach minimalnych - niezbędnych do usytuowania planowanych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych, lecz nie większych niż 120m<sup>2</sup>,
  - d) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy określonych przez właściciela sieci.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) utrzymanie wielotorowego ciągu kablowego relacji Sandomierz - Ostrowiec, wielotorowej linii napowietrznej Sandomierz - Staszów oraz linii napowietrznej Sandomierz - Obrazów,
  - b) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych sieci teletechnicznych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni, w oparciu o warunki określone przez zarządcę drogi w uzgodnieniu z operatorami sieci,
  - c) rozwój usług świadczonych przez uprawnionych operatorów sieci telekomunikacyjnych,
  - d) utrzymanie i rozwój zasięgu telefonii komórkowej.
9. Przebiegi sieci infrastruktury technicznej należy traktować jako orientacyjne, wymagające uściślenia na etapie opracowania projektu budowlanego po uzyskaniu warunków technicznych zasilania i uzgodnieniu z właściwymi zarządcami sieci.

## § 16

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Do czasu realizacji ustaleń planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

## § 17

### **Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.**

Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłat, o których mowa w art.36 ust.4 ustawy w wysokości 0 %.

## ROZDZIAŁ 3

### **Ustalenia i przepisy końcowe**

## § 18

Z dniem wejścia w życie uchwały tracą moc ustalenia zawarte w uchwale Nr XIII/78/2003 Rady Gminy Obrazów z dnia 21 października 2003r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr V w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego gminy Obrazów.

**§ 19**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrazów.

**§ 20**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodniczący Rady Gminy