

**UCHWAŁA NR IX/46/2011
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia 21 czerwca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectwa Barycz.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 145, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230), art. 14, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1239 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i Nr 130, poz. 871), w nawiązaniu do uchwały Nr XXVI/220/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Barycz ze zmianą zawartą w uchwale Nr XXXII/263/10 z dnia 26 stycznia 2010 r., Rada Gminy w Dobroniu po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń, uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część wsi Barycz w granicach przedstawionych na rysunku planu, zwany dalej „planem”.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla działalności inwestycyjnej umożliwiający przestrzenny rozwój wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego gminy oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego z uwzględnieniem rozwoju utrwalonych funkcji rolniczych i rekreacyjnych ze znacznym udziałem zabudowy jednorodzinnej;
- 3) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni wsi oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i obsługi komunikacyjnej terenów wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach określonych w § 1, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu, wykonane na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, dla którego zostają formułowane odrębne ustalenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, z których cyfra oznacza kolejny numer terenu, a litera przeznaczenie terenu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub handlowo-gastronomiczną i usługi inne, których ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu i działki, a tym samym powodować konieczność ustanawiania stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania;
- 9) rozbudowie – należy przez to rozumieć wszelkie przekształcenia budynków, w wyniku których następuje powiększenie ich kubatury, w tym również zmiana geometrii dachu;
- 10) strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci);
- 11) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach jako pionowy wymiar budynku liczony od poziomu przylegającego terenu do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki. Wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu budowlanego) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy, wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) jeżeli przekraczają te linie o nie więcej niż 1,5 m. Nie dotyczy to linii ustalonej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 13) obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 60 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy tej linii i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Jeżeli nie ma wyznaczonej na działce dodatkowo nieprzekraczalnej linii zabudowy, to dla pozostałych obiektów budowlanych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 15) drodze wewnętrznej własności gminnej – należy przez to rozumieć istniejącą drogę powszechnego korzystania, stanowiącą własność gminy, zapewniającą dojazd do pól i gruntów leśnych, a w granicach niniejszego planu – także dojazd do zagrody młynarskiej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu i 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę w tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu są określone w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych, oznaczone symbolami **RM** ;
- 3) tereny indywidualnej zabudowy rekreacyjnej, oznaczone symbolem **ML** ;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem **MN-U** ;
- 5) tereny zabudowy usługowej (usługi publiczne) oznaczone symbolem **U₁** ;
- 6) tereny zabudowy usługowej (usługi niepubliczne), oznaczone symbolem **U₂** ;
- 7) tereny lasów, oznaczone w planie symbolem **ZL** ;
- 8) tereny zadrzewień, oznaczone w planie symbolem **Lz** ;
- 9) tereny upraw rolnych z przewagą trwałych użytków zielonych, oznaczone w planie symbolem **R-Rz** ;
- 10) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone symbolem **E** ;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone w planie symbolami **KD** , w tym:
 - a) **KDL** – drogi gminne, lokalne „L”,
 - b) **KDD** – drogi gminne dojazdowe „D”,
- 12) tereny komunikacji: gminnych dróg dojazdowych wewnętrznych, z możliwością obsługi młyna, oznaczone w planie symbolem **KDW** oraz gminne ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami **KDx**.

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Młynów nad Grabią”;
- 4) granice proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 „Grabia”;
- 5) granica obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi w dolinie Grabi i Pałusznicy;

- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) obowiązujące linie zabudowy;
- 8) przebieg napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV przewidzianej do zachowania, ze strefą kontrolowaną;
- 9) przebieg napowietrznych linii 15 kV ze strefami kontrolowanymi, proponowane do przebudowy;
- 10) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 11) lokalizacja przydrożnej kapliczki przeznaczonej do zachowania i ochrony;
- 12) zasady podziału terenu zilustrowane proponowanymi liniami podziału wtórnego;
- 13) tereny, które bez połączenia z działkami sąsiednimi, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 14) strefa krawędziowa doliny rzeki Grabi stanowiąca teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych;
- 15) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) granica administracyjna gminy Dobroń;
- 2) granice strefy ochrony stanowisk archeologicznych (poza granicami planu);
- 3) lokalizacja budynków i obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) granica użytku ekologicznego „Rzeka Grabia”;
- 5) most na rzece Grabi poza granicami planu;
- 6) oznaczenie elementów zagospodarowania, istniejących poza granicami planu, mających wpływ na funkcjonowanie i zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym (obejmuje przebieg istniejących dróg publicznych oraz projektowany przebieg drogi ekspresowej S-8);
- 7) istniejący staw;
- 8) projektowany szlak turystyczny „Młynów nad Grabią” (pieszy);
- 9) projektowany szlak turystyczny „Szlak Budownictwa Drewnianego” (samochodowy).

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

Rozdział 1.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w aktualnych przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane na podstawie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności o dominującej funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej - zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane;
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również inwestycji w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykroczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej kwalifikacją:

- a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami: MN i RM - przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów oznaczonych w uchwale symbolem MN-U – przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) dla terenów określonych w uchwale symbolem ML przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod rekreację poza miastem,
 - d) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej,
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i odprowadzanie ścieków - w ramach istniejących urządzeń sieciowych na obszarze, gdzie one występują;
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody. Tylko w indywidualnych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się ujęcia indywidualne;
- 7) docelowo obszar objęty planem jest przewidziany do wyposażenia w kanalizację sanitarną. Do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej – z zastrzeżeniem ustaleń punktu 8 - ustala się obowiązek gromadzenia nieczystości ciekłych w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków. Ustala się obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych po podłączeniu budynków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z doliną rzeki Grabi – ustala się zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach położonych na północ od gminnych dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDD;
- 9) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 8. W zakresie ochrony lasów i zadrzewień plan ustala:

- 1) ochronę i pielęgnację drzewostanów i siedlisk leśnych wg obowiązujących dla tych terenów uproszczonych planów zarządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa dla miejscowości Barycz;
- 2) zakaz lokalizowania budynków i budowli za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach oznaczonych symbolem ZL;
- 3) obowiązek zachowania zadrzewień nie stanowiących lasów, położonych wzdłuż rzeki Grabi (tzw. obudowa biologiczna);
- 4) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zachowanie udziału zadrzewień o charakterze leśnym nie mniejszym niż 50 % powierzchni działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi wyszczególnionymi w przepisach szczegółowych na terenach oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 27MN i 32MN.

§ 9. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu plan ustala:

- 1) obowiązek ochrony, zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych, użytku ekologicznego „Rzeka Grabia”, którego południowa granica stanowi granicę obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) obowiązek zachowania, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, istniejącego ukształtowania terenów z zachowaniem istniejącej doliny rzeki Grabi, z zakazem jej zasypywania i wyrównywania;
- 3) zachowanie istniejącego stawu, na terenie oznaczonym symbolem 16ZN;
- 4) obowiązek ochrony proponowanego obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 „Grabia”, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 5) zachowanie ciągłości zadrzewień, w tym zadrzewień przydrożnych z obowiązkiem ich pielęgnacji. W szczególności obowiązek zachowania i nasycenia terenu zielenią wysoką dotyczy terenów o podstawowym przeznaczeniu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uzupełniającym – indywidualnej zabudowy rekreacyjnej - na terenach oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 17ML, 18ML, 27MN i 32MN.

§ 10. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ustala:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 2) do czasu wyposażenia terenów w gminną sieć kanalizacji sanitarnej, obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych lub – z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych i z wyłączeniem zabudowy usługowej stwarzającej zagrożenie dla wód podziemnych, ustala się dotychczasowy sposób odprowadzania wód deszczowych po terenach własnych działek. Warunkiem jest zapewnienie, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, min. 20% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego. Stosowne rozwiązania indywidualne muszą jednak zabezpieczać tereny sąsiednie przed zalewaniem;
- 4) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych z utwardzonych powierzchni w miejscu ich powstania, na których jest i będzie prowadzona działalność stwarzająca zagrożenie dla wód podziemnych, przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.

§ 11. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania, na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem terenów zabudowy zagrodowej, nowych budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia gospodarczej działalności usługowej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza poza granice, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję niezorganizowaną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 5U2, 14U2, 21MN-U, 35MN-U;
- 4) do czasu wyposażenia terenów w gaz przewodowy, ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, z zakazem stosowania paliw o emisji spalin przekraczającej dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym i wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników;
- 2) jak najszybsze rozpoczęcie segregacji odpadów u źródeł ich wytwarzania tj. w gospodarstwach domowych i u podmiotów gospodarczych;
- 3) zakaz składowania, magazynowania i segregacji odpadów na całym obszarze objętym planem.

§ 13. W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony przed promieniowaniem niejonizującym ustala się zakaz budowy budynków o funkcjach mieszkalnych i rekreacyjnych w granicach stref kontrolowanych wyznaczonych na rysunku planu od urządzeń i obiektów elektroenergetyki. Ewentualne dopuszczenie zabudowy o funkcjach niemieszkalnych w granicach stref – każdorazowo wymaga uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.

§ 14. 1. Z uwagi na to, że cały obszar objęty planem stanowi strefę ochrony krajobrazu kulturowego – zabudowa na całym obszarze w granicach planu miejscowego powinna cechować się wysokimi walorami architektonicznymi i kompozycyjnymi oraz winna respektować zachowane elementy krajobrazu kulturowego.

2. Dla realizacji zasad, o których mowa w ust.1, na całym obszarze planu ustala się:

- 1) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych (typu siding), dopuszczalne są okładziny z drewna i kamienia naturalnego);
- 2) zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach budynków i pokryciu dachów; kolorystyka ta powinna nawiązywać do barw tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 3) całkowity zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów żelbetowych i betonowych, maksymalną wysokość ogrodzeń ustala się na 180 cm;

- 4) należy stosować tradycyjne (bądź nawiązujące do tradycji w odniesieniu do faktury i barwy) materiały wykończeniowe w pokryciu dachowym, elewacjach zewnętrznych i stolarce otworowej, przy czym obowiązuje ujednolicenie stosowania tych materiałów dla budynków sytuowanych na jednej działce;
- 5) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz zachowanie możliwie maksymalnego nasycenia zielenią wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują budynki wpisane do rejestru zabytków.

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Są to:

- a) młyn w zagrodzie młynarskiej na działce Nr 317,
- b) dom w zagrodzie młynarskiej na działce Nr 317,
- c) obora w zagrodzie młynarskiej na działce Nr 322,
- d) kapliczka datowana na 1912 r.

3. Obiekty wyszczególnione w ust.2, a także obiekty, które zostaną wpisane w przyszłości do gminnej ewidencji zabytków, plan przewiduje do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur w następujący sposób:

- 1) przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu budynków ustala się obowiązek trwałego zachowania ich wartości. Działania, które mogą mieć wpływ na wygląd elewacji bądź mogą przyczynić się do zmiany wyglądu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zwanego dalej skrótem WKZ, w ramach współdziałania pomiędzy organami, za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie administracyjne;
- 2) adaptacja, remonty i zagospodarowanie zabytku winny uwzględniać zachowanie historycznej kompozycji, formy architektonicznej, proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych;
- 3) wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów i elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej, mogą być dokonywane na warunkach określonych przez WKZ odpowiednio do przepisów Prawa budowlanego;
- 4) ewentualna rozbiórka tych budynków jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez WKZ, z obowiązkiem wykonania inwentaryzacji architektonicznej;
- 5) wszelkie zmiany w sąsiedztwie zabytków, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne i użytkowe), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni – nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości. W związku z powyższym, działania w zakresie zmian dokonywanych w otoczeniu zabytków należy prowadzić w porozumieniu z WKZ. W niniejszym planie miejscowym otoczeniem obiektów zabytkowych stanowiących zagrodę młynarską jest teren w granicach działek Nr 317 i 322, zaś w otoczeniu zabytkowej kapliczki plan ustalił zakaz zabudowy;
- 6) w celu określenia dopuszczalnych przekształceń mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych standardów użytkowych oraz w przypadku budowy nowych budynków wznoszonych w miejsce rozebranych - należy uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie tego projektu w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę;
- 7) dla obiektów zabytkowych ustala się zakaz ocieplania budynków od zewnątrz.

§ 16. 1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje sąsiedztwo istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi. Na prowadzenie nadzorów należy uzyskać pozwolenie WKZ. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego, wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić WKZ. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

3. Ze względu na słabe rozpoznanie terenu, na całym terenie objętym planem należy uzyskać wytyczne WKZ co do konieczności prowadzenia nadzoru archeologicznego przy wszystkich inwestycjach liniowych, w tym również przyłączy dłuższych niż 20 mb i szerszych niż 30 cm.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zasady w zakresie umieszczania reklam i informacji wizualnej:

- 1) zakaz realizacji wolnostojących reklam w granicach pasów drogowych;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych pod warunkiem, że:
 - a) powierzchnia 1 reklamy lub znaku nie przekroczy 1,0 m²,
 - b) wysokość reklamy lub znaku nie przekroczy 1 m,
- 3) w liniach rozgraniczających dróg publicznych zakazuje się umieszczania reklam, szyldów i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - b) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.),
- 4) ustalenia punktów 2) – 3) nie dotyczą znaków drogowych;
- 5) zakaz umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniających ich odczytanie.

3. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 18. Zaopatrzenie w wodę:

1. Ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę całego obszaru objętego planem, dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych, będzie istniejące ujęcie wody w sąsiedniej gminie Łask (położone poza granicami obszaru objętego planem) wraz z siecią wodociągową przewidzianą do rozbudowy stosownie do potrzeb.

2. Przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów oraz zapewnienia sztucznych zbiorników dla celów przeciwpożarowych.

3. Z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, przebiegi sieci podlegają ochronie.

4. Tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych możliwości, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się uzupełnienie systemu zbiorowego poprzez ujęcia indywidualne.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zasadę projektowania przebiegów nowych sieci wodociągowych w korytarzach dróg i ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

§ 19. Odprowadzenie ścieków.

1. Ustala się, że docelowym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu sołectwa Barycz będzie mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Łasku (lokalizacja poza granicami planu) wraz z projektowaną siecią kanalizacji sanitarnej i systemem przepompowni ścieków. Dopuszcza się też realizację wariantu obejmującego budowę odrębnej wiejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicą planu.

2. Do czasu rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej obejmującej zabudowane tereny sąsiadujące z Baryczą w gminie Łask lub budowy odrębnej oczyszczalni ścieków w Baryczy wraz z budową sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach bezodpływowych z wywozem tych ścieków do punktu zlewowego istniejącego przy gminnej oczyszczalni ścieków w Dobroniu lub do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków w Łasku.

3. Budowę przydomowych oczyszczalni ścieków dopuszcza się tylko na terenie położonym na południe od drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL i na południe od drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD.

4. W granicach planu nie przewiduje się prowadzenia działalności gospodarczej, w wyniku której mogą powstawać ścieki przemysłowe.

5. Ustala się, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, zasadę budowy sieci kanalizacji sanitarnej w korytarzach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic.

§ 20. Odprowadzanie ścieków deszczowych.

1. Ustala się, że wody opadowe z terenu objętego planem, będą odprowadzane do naturalnego odbiornika, jakim jest rzeka Grabia za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu.

2. Ustala się zasadę lokalizacji kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic.

3. Ścieki deszczowe z terenów, gdzie jest lub będzie prowadzona gospodarcza działalność usługowa, wymagają indywidualnego rozwiązania sposobu odprowadzenia wód deszczowych z obowiązkiem ich podczyszczenia w urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych w granicach własnego terenu.

§ 21. Zasilanie w energię elektryczną.

1. Ustala się, że budowę, przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z operatorem układu sieci z uwzględnieniem następujących zasad:

- a) budowa liniowych kablowych odcinków linii średniego i niskiego napięcia – w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych, na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą dróg,
- b) dopuszcza się przebiegi napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia poza korytarzami dróg i ulic wyłącznie w przypadkach przedstawionych na rysunku planu,
- c) ustala się lokalizację istniejących i nowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach, z możliwością dostępu do dróg publicznych. Zmiana lokalizacji stacji oraz lokalizacja stacji dodatkowych wynikająca z potrzeb funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu,
- d) minimalne wymiary działek dla potrzeb budowy projektowanych stacji transformatorowych wynoszą: 6x5 m dla stacji wnetrzowych i 3x2 m dla stacji nasłupowych,
- e) z uwagi na kolizyjny, w stosunku do projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przebieg istniejących linii napowietrznych 15 kV – plan przewiduje te linie do przebudowy (przeniesienia lub skablowania).

§ 22. Zaopatrzenie w gaz przewodowy.

1. Źródłem zasilania w gaz ziemny jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 (6,3MPa) relacji Pabianice-Zduńska Wola-Sieradz.

2. Bezpośrednie zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych realizowane będzie z wykorzystaniem projektowanej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia przewidzianej do realizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic za zgodą zarządcy tych dróg.

3. Do czasu budowy sieci rozdzielczej, zakłada się utrzymanie dotychczasowego systemu zaopatrzenia w gaz propan butan z butli i zbiorników naziemnych.

§ 23. Zaopatrzenie w ciepło.

1. Zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej będzie realizowane z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych (nośnikami energii cieplnej: gaz przewodowy i gaz propan butan. olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna, eko-groszek).

2. Obecnie na obszarze objętym planem nie ma sieci ciepłowniczej i nie jest ona przewidywana.

§ 24. Gospodarka odpadami.

1. Plan ustala, że odpady komunalne będą segregowane i sortowane w miejscu ich powstawania i wywożone na składowiska odpadów zlokalizowane poza obszarem gminy.

2. Ustala się obowiązek wyposażenia wszystkich nieruchomości i działek w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, które będą opróżniane zgodnie z gminnym programem utrzymania porządku i czystości.

3. W granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz składowania na powierzchni działek zużytych i nienadających się do użytkowania pojazdów i ich części, odpadowych olejów, akumulatorów i zużytych katalizatorów.

§ 25. Wyposażenie w środki łączności.

1. Plan ustala, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne będzie się odbywać z istniejącej i projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ulic na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci i zarządcą drogi.

2. Obsługa abonentów telefonicznych odbywać się będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

3. Ustala się, że urządzenia i sieci telekomunikacyjne mogą być realizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej oraz na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo.

§ 26. 1. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów przeznaczonych pod komunikację, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

2. Dopuszczalna jest lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą właściciela terenu i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

3. Do projektowanych urządzeń liniowych podziemnych i nadziemnych infrastruktury technicznej przebiegających poza terenami dróg powinien być zapewniony dostęp dla służb eksploatacyjnych przez zachowanie obustronnych stref kontrolowanych wolnych od zabudowy i trwałych naniesień. Ewentualne dopuszczenie budynków o funkcjach niemieszkalnych oraz nierolniczy sposób zagospodarowania terenów w granicach stref – wymaga uzgodnienia z operatorami sieci.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy układu komunikacyjnego

§ 27. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się system dróg publicznych, obsługujących obszar objęty planem, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klas lokalnych oraz dojazdowych, określone rysunkiem planu;
- 2) plan wyznacza „tereny dróg publicznych „KDL i KDD” oraz adaptuje gminne ciągi pieszo-jezdne „KDx” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i budowę oraz urządzeń związanych z ich obsługą, dla których określa się szczegółowe ustalenia w dalszej części rozdziału;
- 3) jedna droga wewnętrzna powszechnego korzystania, stanowiąca własność gminy Dobroń, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDW stanowi fragment drogi dojazdowej służącej obsłudze pól i gruntów leśnych położonych poza granicami planu. W granicach obszaru objętego planem, droga ta jest wykorzystywana do obsługi istniejącego młyna i zagrody młynarskiej.

2. W zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, ustala się przebieg następujących dróg służących obsłudze terenów zabudowy:

Symbol drogi na rys. planu	Nazwa drogi (charakterystyka przebiegu, odcinka)	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgr.	Min.szer. jezdni
1KDL	Dr.kraj.Nr14 –Barycz (Nr 103346E)	L	min. 12,0	5,0
2KDD	Droga dojazdowa istniejąca, o niepełnych parametrach	D	min. 8,0	5,0
3KDD	Droga dojazdowa istniejąca	D	min. 10,0	5,0
4KDD	Droga dojazdowa istniejąca	D	min.10,0	5,0
5KDD	Droga dojazdowa istniejąca	D	min.10,0	5,0
6KDD	Droga dojazdowa istniejąca	D	min. 10,0	5,0
7KDD	Droga dojazdowa projektowana	D	min.10,0	5,0
8KDD	Droga dojazdowa projektowana	D	min.10,0	5,0
9KDD	Droga dojazdowa projektowana	D	min.10,0	5,0
1KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
2KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
3KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
4KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
5KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
6KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
7KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
8KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
9KDx	Gminny ciąg pieszo-jezdny	x	min. 6,0	-
1KDW	Droga dojazdowa wewnętrzna	W	istniejąca	-

3. Szerokość korytarza w liniach rozgraniczających drogi, podana w w/w tabeli i wyznaczona na rysunku planu, jest wielkością uśrednioną i winna być liczona symetrycznie od osi drogi.

4. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg, zgodnie z warunkami technicznymi, jednak nie mniejsze niż 5,0 x 5,0. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz strefy ochrony konserwatorskiej.

5. Na terenach dróg, o których mowa w niniejszym planie, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami obsługi ruchu. Dopuszcza się tu lokalizację zieleni niskiej i urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

6. Plan ustala, że wszystkie drogi (ulice) wyszczególnione w tabeli oraz na rysunku planu, oznaczone symbolami KDL i KDD, zarówno w zakresie modernizacji, budowy i przebudowy, stanowią inwestycje celu publicznego.

7. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic), a na odcinkach dróg istniejących – granic własności.

8. Plan ustala, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, następujące wymagania parkingowe dla działek o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- 1) usług publicznych – min. 2 miejsca parkingowe na każdy obiekt;
- 2) usług pozostałych (komercyjnych):
 - a) dla obiektów handlowych- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² p.u.,
 - b) dla obiektów gastronomicznych – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksymalnie 2 stanowiska w garażach z wyłączeniem terenów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 4) dla terenów zabudowy zagrodowej – maksymalnie 3 stanowiska w garażach z wyłączeniem stanowisk dla maszyn rolniczych i samochodów ciężarowych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 28. 1. Całość obszaru objętego planem leży w granicach projektowanego do utworzenia Tuszyńsko-Dłutowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz stanowi fragment projektowanego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Młynów nad Grabią”. Zasady i ograniczenia w zakresie zagospodarowania i ochrony tych terenów zostaną określone w przepisach odrębnych.

2. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

3. Na obszarze objętym planem mogą wystąpić zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych; są to zjawiska potencjalne w obrębie strefy krawędziowej doliny rzeki Grabi, dla której ustalenia są zawarte w przepisach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów oznaczonych symbolem.

4. Na obszarze objętym planem występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, dla których plan ustala ograniczenia dla istniejącej zabudowy i zakaz dla nowej zabudowy, z wyłączeniem inwestycji dopuszczonych przepisami odrębnymi.

5. Na terenach przewidzianych do ochrony, mających znaczenie dla Wspólnoty „Grabia”, a położonych w granicach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, uznaje się jako nadrzędne zasady ochrony wynikające z przepisów dotyczących programu Natura 2000, przy uwzględnieniu ochrony interesu publicznego w zakresie ochrony przed powodzią.

6. W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty zmeliorowane.

7. Cały obszar objęty planem leży w granicach powierzchni, na której – z uwagi na teren zamknięty lotniska państwowego (wojskowego) ” Łask” obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 340 m npm zgodnie z przepisami szczególnymi. Niniejszy plan nie przewiduje jakiegokolwiek obiektów budowlanych o takiej wysokości. Plan nie dopuszcza także w jego granicach lokalizacji obiektów o wysokości 50 m i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze.

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Nie ustala się terminów i innego niż dotychczasowy sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 10MN, 11MN, 13MN, 19MN, 20MN, 22MN, 24MN, 25MN, 27MN, 28MN, 30MN, 32MN, 33MN, 34MN ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 32MN - nieuciążliwą zabudowę usługową na potrzeby lokalne,
 - b) zachowanie istniejących siedlisk rolniczych, bez możliwości ich rozbudowy w zakresie budynków rolniczych,
 - c) zachowanie istniejącej indywidualnej zabudowy rekreacyjnej,
- 3) adaptację budynków istniejących o funkcji podstawowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

- 4) adaptację istniejących budynków mieszkalnych stanowiących elementy zagrody rolniczej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, jednak z sukcesywną zmianą sposobu użytkowania budynków rolniczych dla potrzeb funkcji mieszkaniowej nierolniczej lub dopuszczalnej funkcji usługowej;
- 5) adaptację istniejącej, użytkowanej sezonowo zabudowy o funkcji rekreacyjnej z możliwością jej przystosowania do całorocznej funkcji mieszkaniowej na warunkach określonych dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej, budowę nowych budynków rekreacyjnych oraz – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych i z wyłączeniem terenu o symbolu 32MN - nowych budynków o dopuszczalnej funkcji usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12RM, 23RM, 29RM** ustala się:

- 1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: adaptację i przystosowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do indywidualnej funkcji rekreacyjnej oraz przystosowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do prowadzenia gospodarstw agroturystycznych;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe na potrzeby lokalne;
- 4) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację – w ramach funkcji podstawowej i dopuszczalnej, budowę nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, budynkami i urządzeniami inwentarsko-składowymi, budynkami o charakterze pensjonatów w ramach gospodarstw agroturystycznych oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

§ 32. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **9ML, 15ML, 17ML, 18ML** ustala się:

- 1) indywidualną zabudowę rekreacyjną, w tym również – w ramach terenu oznaczonego symbolem 15ML – położonego w obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, realizację towarzyszącą nowej zabudowy gospodarczej oraz realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służącej potrzebom funkcji podstawowej i dopuszczalnej;
- 3) w ramach funkcji dopuszczalnych, na podstawie przepisów odrębnych dla obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty – możliwość urządzenia pola namiotowego i przebudowy istniejącej zabudowy rekreacyjnej na terenie oznaczonym symbolem 15ML;
- 4) zakaz nowej zabudowy o charakterze kolizyjnym wobec zasad ochrony obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty.

§ 33. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **21MN-U i 35MN-U** ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zabudowę usługową jako równorzędne funkcje podstawowe;
- 2) zabudowę zaplecza usług, zabudowę gospodarczą, garażową oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z potrzebami funkcji podstawowych jako dopuszczalne przeznaczenie terenów;
- 3) nie dopuszcza się wyłącznej funkcji usługowej na całym terenie oznaczonym symbolem, dopuszczalna jest natomiast wyłączna funkcja mieszkaniowa.

§ 34. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **5U₂** ustala się:

- 1) zabudowę usługową o charakterze użyteczności publicznej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne – realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym.

§ 35. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **14U₂ (młyn)** ustala się:

- 1) zabudowę usługową związaną z funkcjonowaniem młyna (wodnego, wodno-elektrycznego lub tylko elektrycznego) jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) przystosowanie istniejących urządzeń młynarskich oraz pomieszczeń dawnego młyna do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie młynarstwa;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) na warunkach określonych w § 15 możliwość adaptacji i ewentualnej przebudowy pomieszczeń młyna oraz budynku obory wpisanej do gminnej ewidencji zabytków do funkcji związanych z obsługą turystyki i rekreacji,
 - b) zabudowę mieszkaniową związaną z obsługą młyna lub obsługą turystyki i rekreacji w istniejącym budynku mieszkalnym,
 - c) zabudowę gospodarczą wykorzystującą drewniany budynek istniejący na działce Nr 322 i(lub) budynek obory wpisanej do gminnej ewidencji zabytków,
- 4) zakaz nowej zabudowy.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26U₁** ustala się:

- 1) zabudowę usługową w zakresie usług publicznych i innych użyteczności publicznej jako podstawowe przeznaczenie terenu, w ramach którego ustala się adaptację z możliwością remontów i rozbudowy istniejącej świetlicy wiejskiej oraz przekształceń na inne usługi publiczne, a także budowę nowych budynków o funkcji usługowej;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne – realizację zabudowy gospodarczej, garaży oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne – wykorzystanie części istniejącego budynku świetlicy wiejskiej na inne usługi niepubliczne.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16ZN** ustala się:

- 1) tereny zieleni nieurządzonej (rekreacyjnej) w obszarze proponowanym do ochrony, mającym znaczenie dla Wspólnoty „Grabia” jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) w ramach funkcji dopuszczalnych ustala się zachowanie istniejącego stawu;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 38. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **31ZL** ustala się zielen leśną jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu.

§ 39. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **6R-Rz** i **7R-Rz** ustala się:

- 1) uprawy rolne z przewagą kompleksów użytków zielonych jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) z uwzględnieniem przepisów szczególnych - budowę stawów i innych elementów zagospodarowania terenu związanych z regulacją stosunków wodnych (np. budowę rowów odwadniających i nawadniających) jako przeznaczenie dopuszczalne w obszarze przewidzianym do ochrony, mającym znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 „Grabia”;
- 3) adaptację istniejącej indywidualnej zabudowy rekreacyjnej na terenie oznaczonym symbolem 6R-Rz bez możliwości jej rozbudowy i zmiany funkcji na mieszkaniową jednorodzinną.

§ 40. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **8Lz** ustala się:

- 1) zadrzewienia jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu;
- 2) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania jako siedlisk cennych dla obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grabia”.

§ 41. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami: **36E** i **37E** ustala się urządzenia gospodarki elektroenergetycznej jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 42. Na obszarze objętym planem w granicach wsi Barycz określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania – obejmujące tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone w planie symbolem 32MN, 34MN w całości, tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone symbolem 35MN-U w całości i symbolami 28MN i 33MN – w przeważającej części;
- 2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania – obejmujące tereny o rozpoczętych procesach zabudowy mieszkalnictwem jednorodzinnym, oznaczone symbolami 20MN, 24MN, 25MN;
- 3) wymagające uporządkowania i uzupełniania dotychczasowych funkcji, w szczególności przy zachowaniu zasad odnoszących się do kształtowania krajobrazu kulturowego wsi, określonych w § 14, obejmujące tereny w znacznym stopniu zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, w części zabudową zagrodową i w części indywidualną zabudową rekreacyjną i mieszkaniowo-usługową oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 9ML, 10MN, 13MN, 17ML, 18ML, 19MN, 21MN-U oraz wszystkie tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami RM a także tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolami KDx;
- 4) wymagające ograniczeń dla istniejącej i nowej zabudowy rekreacyjnej w obszarze proponowanym do ochrony, mającym znaczenie dla Wspólnoty, oznaczonym w planie symbolem 15ML;
- 5) wymagające ochrony i zachowania dotychczasowych funkcji i sposobu użytkowania – terenów otwartych w dolinie rzeki Grabi, oznaczonych symbolami 6R-Rz, 7R-Rz, 8Lz.

§ 43. Sposób zagospodarowania i istniejące urządzenia młynarskie na terenie zespołu młynarskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, przeznacza się do zachowania i ochrony konserwatorskiej. Warunki ewentualnego dopuszczenia rozbiórki budynku i realizacji nowej zabudowy określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem 14U₂.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN i 4MN** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) ustala się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) powierzchnia zabudowy dla dopuszczalnej zabudowy usługowej nie może przekraczać 30 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
 - d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,
 - e) ustala się zakaz lokalizacji garaży i miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 ton nacisku na oś,
 - f) na całym terenie zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
 - g) w granicach działek oznaczonych w okresie sporządzania niniejszego planu numerami geodezyjnymi Nr Nr 237/2, 237/4, 238/2, 238/3, 238/4 i 238/7 na terenie oznaczonym symbolem 1MN, w granicach działek Nr Nr 256, 257, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 266, 267, 268, 270, 271, 272 na terenie oznaczonym symbolem 2MN i w granicach działek Nr Nr 277, 276, 279 na terenie oznaczonym symbolem 3MN obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu o charakterze leśnym na nie mniej niż 50 % powierzchni każdej działki,
 - h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejącą drogą publiczną, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL oraz z ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 4KDx, 5KDx i 6KDx.

- i) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i rekreacyjnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - rekreacyjnych – 7,5 m do kalenicy,
 - zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy,
 - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - d) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość,
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – z powtórzeniem jak w budynku mieszkalnym, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki – z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
 - główny, obejmujący min. 50 % długości kalenicy, kierunek kalenicy dachów w budynkach mieszkalnych – równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
 - f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
 - g) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych przy granicy działki tylko w sytuacji, gdy szerokość działki jest równa lub mniejsza od 16 m,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (włącznie z dopuszczalnym przybudowaniem części usługowej) – 14 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu i wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi lub ciągu pieszo-jezdnego) – 18 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 75° -110°,
 - będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z drogi publicznej lub przez ciąg pieszo-jezdny,
 - przypadku wydzielania działek z dotychczasowych gospodarstw rolniczych ustala się obowiązek zagwarantowania dojazdu do części użytkowanej rolniczo położonej poza granicami planu,
 - b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10MN, 11MN, 13MN**, ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zachowanie 30 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) ustala się zachowanie minimum 40 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- d) ustala się zakaz lokalizacji garaży i miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 ton nacisku na oś,
- e) zakazuje się stosowania na całym terenie prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
- f) usytuowanie każdej inwestycji w strefie krawędziowej doliny rzeki Grabi, stanowiącej tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych, wymaga poprzedzenia szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustalenia kategorii geotechnicznej warunków posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia,
- g) na działkach o szerokości frontu 16 m i mniejszej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy; zabudowę gospodarczą przy granicy dopuszcza się na działkach o szerokości frontu 20 m i mniejszej,
- h) obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga publiczna oznaczona symbolem 2KDD,
- i) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych: 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
- d) w przypadku realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży – obowiązuje ograniczenie ich powierzchni zabudowy do 40 m² łącznie,
- e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35°,
- f) kalenice dachów – w przynajmniej 50 % - równoległe do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
- g) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek,
- h) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 16 m,

- 4) warunki podziałów nieruchomości: ustala się zakaz podziałów wtórnych mających na celu wydzielenie nowych działek budowlanych, dopuszcza się podziały mające na celu powiększenie nieruchomości sąsiednich lub regulację istniejących granic.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19MN** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) ustala się zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,
- d) ustala się zakaz lokalizacji garaży i miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 ton nacisku na oś,
- e) na całym terenie zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
- f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej: - z istniejącej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
- g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych: 8,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 4,5 m do kalenicy,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
- d) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym nie może ona przekraczać 30 % ich powierzchni użytkowej,
- e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45⁰,
 - budynków gospodarczych i garaży – z powtórzeniem jak w budynku mieszkalnym, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35⁰ i w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki – z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
 - główny kierunek kalenicy dachów w budynkach mieszkalnych – równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
- f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 14 m,

4) warunki podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wtórny podział terenów oznaczonych symbolem na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu i wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
- minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 18 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak działki stanowiącej przedmiot podziału,
 - będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu,
- b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **20MN, 22MN, 24MN, 25MN i 30MN** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie 35 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) powierzchnia zabudowy dla dopuszczalnej zabudowy usługowej nie może przekraczać 50 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- d) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,
- e) ustala się zakaz lokalizacji garaży i miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 ton nacisku na oś,
- f) na całym terenie zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
- g) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, jeżeli wymiary działki nie pozwalają na zachowanie odległości wynikających z przepisów odrębnych,
- h) na wąskich działkach o szerokości frontu 16 m i mniejszej dopuszcza się wznoszenie zarówno budynków mieszkalnych jak i gospodarczych oraz garażowych w granicy działki, z zachowaniem:
 - wysokości jednej kondygnacji nadziemnej z możliwością poddasza użytkowego,
 - kształtu dachu dostosowanego do istniejącej sytuacji z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych,
 - usytuowania bezpośrednio do ściany budynku na sąsiedniej działce,
- i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej:
 - terenu o symbolu 20MN i 22MN: z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDD i 4KDD oraz dla terenu 20MN również z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDx,
 - terenu o symbolu 24MN: z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD,
 - terenu o symbolu 25MN: z dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 2KDD, 3KDD i 5KDD,
 - terenu o symbolu 30MN: z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 7KDx,
- j) obowiązują ustalenia dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej w granicach jej występowania,
- k) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV; ograniczenia te nie obowiązują w przypadku przebudowy linii na kablową lub przeniesienia linii,
- l) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych: 9,0 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży: 1 kondygnacja 6,0 m do kalenicy,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
- d) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa może być realizowana zarówno w formie samodzielnych budynków usługowych, jak i w lokalach wyodrębnionych w budynkach mieszkalnych,
- e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – z powtórzeniem jak w budynku mieszkalnym, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki – z dopuszczeniem dachów jednospadowych,
 - dla budynków usługowych dopuszcza się dachy stanowiące powtórzenie geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz dachy płaskie,
 - główny kierunek kalenicy dachów w budynkach mieszkalnych – równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, kalenice pozostałych budynków – dowolne,
- f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 14 m,

4) warunki podziałów nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolem na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu i wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 20 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak działki stanowiącej przedmiot podziału,
 - będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lub ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu,
- b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

§ 48. Dla terenów oznaczonych symbolem **27MN, 28MN i 32MN** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,

- b) ustala się zachowanie minimum 60 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej, przy czym w granicach działek oznaczonych w okresie sporządzania niniejszego planu miejscowego numerami geodezyjnymi: Nr 361/3, 361/4, 542, 544, 549, 550, 546, 545, 552, 555, 556, 561 i 562 położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem 27MN i w całości na działkach położonych w granicach terenu oznaczonego symbolem 32MN – na min. 50 % powierzchni każdej działki należy pozostawić dotychczasowy drzewostan o charakterze leśnym,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- d) na całym terenie zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego oraz – z uwagi na leśny charakter terenów – zakazuje się stosowania podmurówki w ogrodzeniach,
- e) ustala się zakaz zabudowy przy granicach działek,
- f) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej:
- terenu oznaczonego symbolem 28MN: z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5KDD,
 - terenu oznaczonego symbolem 27MN: z dróg publicznych dojazdowych oznaczonych symbolami 3KDD, 5KDD, 6KDD oraz istniejących ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami 7KDx, 8KDx i 9KDx,
 - terenu oznaczonego symbolem 32MN: z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL oraz projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 7KDD,
- g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,
- h) obowiązują ustalenia dotyczące obowiązków dla strefy ochrony archeologicznej,
- i) dopuszczalna funkcja usługowa na terenach oznaczonych symbolami 27MN i 28MN – tylko w ramach budynków mieszkalnych o maksymalnej powierzchni użytkowej maksymalnie do 30 % powierzchni użytkowej budynków,
- 2) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynków:
- mieszkalnych: 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - rekreacji indywidualnej – do 2 kondygnacji nadziemnych, 7,5 m do kalenicy,
 - zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 4,5 m do kalenicy,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
- d) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych i rekreacyjnych: dwuspadowe lub wielospadowe o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45° ,
 - budynków gospodarczych i garaży – z powtórzeniem jak w budynku mieszkalnym, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° ,
 - główny kierunek kalenicy dachów w budynkach mieszkalnych i rekreacyjnych – równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę, dla budynków gospodarczo-garażowych – prostopadle do drogi z wjazdem,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 16 m, budynków rekreacyjnych – 10 m,
- 3) warunki podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów działek. Zakaz ten nie dotyczy sytuacji, w której celem podziału jest regulacja istniejącego stanu prawnego działek i ich powiększenie.

§ 49. Dla terenów oznaczonych symbolami 33MN i 34MN ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie 30 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) ustala się zachowanie minimum 40 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- d) na działkach o szerokości 16 m i mniejszej dopuszcza się usytuowanie zarówno budynków mieszkalnych jak i budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od bocznych granic działek lub bezpośrednio przy granicy działek,
- e) powierzchnia zabudowy dla dopuszczalnej zabudowy usługowej nie może przekraczać 50 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,
- g) ustala się zakaz lokalizacji garaży i miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych o nośności powyżej 3,5 ton nacisku na oś,
- h) na całym terenie zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
- i) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu przez teren napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV; linię tę wskazuje się do przeniesienia i w przypadku przebudowy linii - ograniczenia nie obowiązują,
- j) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 6KDD, projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 7KDD, 8KDD i 9KDD,
- k) obowiązują ustalenia dla konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej w granicach jej występowania,
- l) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych: 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - zabudowy usługowej, gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 6,0 m do kalenicy,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
- d) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa może być realizowana zarówno w formie samodzielnych budynków usługowych, jak i w lokalach wyodrębnionych w budynkach mieszkalnych,
- e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45° ,
 - budynków gospodarczych i garaży – z powtórzeniem jak w budynku mieszkalnym, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki – z dopuszczeniem dachów jednospadowych,

- dla budynków usługowych dopuszcza się dachy stanowiące powtórzenie geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz dachy płaskie,
 - główny kierunek kalenicy dachów w budynkach mieszkalnych – prostopadły do bocznych granic działek, kalenice pozostałych budynków – dowolne.
- f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych, garaży i budynków usługowych przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 18 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu i wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
- minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu dróg) – 20 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak działki stanowiącej przedmiot podziału,
 - będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu,
- b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

§ 50. Dla terenów oznaczonych symbolami **21MN-U** i **35MN-U** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zachowanie 40 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 30 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki miejsc parkingowych w liczbie min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni usługowej,
 - d) maksymalne proporcje powierzchni zabudowy mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowanej funkcją usługową ustala się na 1:1,
 - e) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - f) dopuszcza się usytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczej i zaplecza usługowego przy bocznych granicach działki maksymalnie na 50 % jej długości,
 - g) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami 2KDD, 4KDD i 6KDD,
 - h) obowiązują ustalenia dotyczące obowiązków dla strefy ochrony archeologicznej,
 - i) obowiązują zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość:
 - zabudowy mieszkaniowo-usługowej i/lub mieszkaniowej – 2 kondygnacje, maksymalnie 9 m do kalenicy,

- towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej stanowiącej zaplecze usług: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy,
- odrębnych budynków usługowych – 2 kondygnacje użytkowe, maksymalnie 8 m do kalenicy,

c) geometria dachów:

- budynki mieszkalno-usługowe i/lub mieszkalne: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci min. 20⁰,
- dla zabudowy gospodarczo-garażowej: geometria powtarzająca geometrię dachu budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego, dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 15⁰,
- kierunek kalenicy prostopadły do bocznych granic działek,

d) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku mieszkalno-usługowego – maksymalnie 70 % szerokości frontu działki,

4) podziały nieruchomości: podziały wtórne dopuszczalne w ramach własności pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

- a) zapewnienia działkom powstałym wskutek podziału bezpośredniego dostępu do drogi publicznej,
- b) w przypadku wydzielenia działki wyłącznie mieszkaniowej - zachowania minimalnej powierzchni działki – 1000 m² a działki mieszkaniowo-usługowej – min. 1200 m²,
- c) zachowania dotychczasowego kąta linii podziału w stosunku do drogi publicznej,
- d) zachowania 20 m jako minimalnej szerokości frontu działki.

§ 51. Dla terenów oznaczonych symbolem 9ML, 17ML i 18ML ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje 15 % maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w granicach każdej działki, a dla działek z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 20 %,
- b) ustala się zachowanie minimum 75 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej, a dla działek z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 60 % powierzchni działki,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom rekreacyjny i lokal mieszkalny,
- d) na całym terenie obowiązuje zakaz dla stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo- płytowego,
- e) usytuowanie każdej inwestycji na terenie oznaczonym symbolem 9ML w strefie krawędziowej doliny rzeki Grabi, stanowiącej tereny potencjalnie narażone na osuwanie się mas ziemnych, wymaga poprzedzenia szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustalenia kategorii geotechnicznej warunków posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia,
- f) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:
 - terenu o symbolu 9ML - droga dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD,
 - terenu o symbolach 17ML i 18ML: istniejące ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1KDx, 2KDx i 3KDx,
- g) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,
- h) zabudowę na działce należy sytuować zgodnie z obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy według rysunku planu,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków rekreacyjnych i mieszkalnych zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
 - b) w działalności remontowej i przy rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków:
 - rekreacyjnych – 7,5 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczo-garażowych – 1 kondygnacja, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,
 - mieszkalnych – 8 m do kalenicy,
 - c) geometria dachów wszystkich budynków: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45° . Kierunek kalenicy – prostopadły do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku rekreacyjnego 100 m² , budynku gospodarczo-garażowego – 40 m² , budynku mieszkalnego – 150 m² ,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku rekreacyjnego – 10 m, budynku mieszkalnego – 12 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: obowiązuje zakaz podziałów wtórnych. Zakaz ten nie obowiązuje wobec podziałów nie mających na celu wydzielenie nowych działek rekreacyjnych.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **15ML** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zachowanie 20 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 70 % powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki,
 - c) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych, maksymalna wysokość ogrodzeń 180 cm,
 - d) obsługa komunikacyjna: z istniejącego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego w planie symbolem 3KDx,
 - e) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,
- 2) warunki dla zabudowy istniejącej z możliwością jej przebudowy:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę rekreacyjną z możliwością jej przebudowy pod warunkiem udowodnienia w toku postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, iż realizacja inwestycji – zgodnie z przepisami odrębnymi dla obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty – nie pogorszy stanu siedlisk, dla ochrony których planuje się utworzyć obszar naturalny „Grabia”,
 - b) obowiązują linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m do kalenicy,
 - d) geometria dachów: dwuspadowe symetryczne, o kątach nachylenia połaci min. 20° ,
 - e) maksymalna szerokość elewacji frontowych – 8 m,
- 3) warunki podziału nieruchomości: podział nieruchomości dopuszczalny pod warunkiem zachowania łącznie następujących wymagań:
- a) minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej 1200 m² ,
 - b) szerokość frontu działki przylegającego do ciągu pieszo-jezdnego – 20 m,
 - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do ciągu pieszo-jezdnego – w przedziale 75-105° .

d) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek rekreacyjnych,

4) inne ustalenia:

- a) obowiązują ograniczenia dla zabudowy określone w § 9 pkt 2, 3 i 4 dotyczące ustaleń w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu,
- b) z uwagi na położenie terenu w granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi – indywidualny sposób wykonania zabezpieczeń przed powodzią podlega uzgodnieniu z działającym z upoważnienia Marszałka Województwa Łódzkiego Dyrektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi,

§ 53. Dla terenów oznaczonych symbolami **12RM, 23RM, 29RM** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zachowanie 35 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- d) na całym terenie zakazuje się stosowania prefabrykowanych ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego,
- e) zakazuje się lokalizowania nowych budynków inwentarskich do hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 40 DJP,
- f) dla części terenu oznaczonego symbolem 12RM położonego w strefie krawędziowej doliny rzeki Grabi - usytuowanie każdej inwestycji wymaga poprzedzenia szczegółowym rozpoznaniem budowy geologicznej i ustalenia kategorii geotechnicznej warunków posadowienia z uwzględnieniem stateczności skarpy – zgodnie z odrębnymi przepisami. W przypadku konieczności zabezpieczenia stabilności skarpy, w projekcie budowlanym należy przewidzieć sposób jej zabezpieczenia,
- g) obsługę komunikacyjną zapewniają istniejąca droga publiczna, lokalna oznaczona symbolem: 1KDL i istniejące drogi dojazdowe oznaczone symbolami 2KDD, 3KDD i 4KDD,
- h) obowiązują zasady wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i pozostałych budynków, urządzeń i budowli związanych z potrzebami zagrody rolniczej zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych i związanych z dopuszczalną funkcją agroturystyczną – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy;
 - rolniczych – maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego, a dla rolniczych urządzeń technologicznych (silosy) – 12 m,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,

- d) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa o maksymalnej powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość,
- e) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych i agroturystycznych: dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z dopuszczeniem jednospadowych o minimalnym kącie nachylenia połaci 15°,
 - dla zabudowy rolniczej – dowolne,
 - główny kierunek kalenicy budynku mieszkalnego – równoległy do drogi z której odbywa się wjazd na działkę,
- f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 18 m,
- 4) warunki podziałów nieruchomości: dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami w celu utworzenia nowego siedliska rolniczego wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki siedliskowej – 1500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) – 25 m dla działki siedliskowej,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - d) będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych,
 - e) warunki, o których mowa w punktach a-d nie mają zastosowania do podziałów, których celem nie jest wydzielanie odrębnych działek budowlanych, ale powiększenie działki sąsiedniej lub regulacja granic istniejących.

§ 54. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U₂** ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zachowanie 40 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej dla działki,
 - c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki minimum 5 miejsc parkingowych,
 - d) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - e) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej, oznaczonej w planie symbolem 1KDL,
 - f) obowiązują zasady wyposażenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku handlowego na warunkach:
 - maksymalna wysokość – 2 kondygnacje nadziemne, do 10 m do kalenicy,
 - dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
 - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej 15,0 m,
- 3) warunki podziału nieruchomości: zakaz podziału wtórnego.

§ 55. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **26U₁** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie maksimum 30 % powierzchni zabudowy działki,
- b) obowiązuje zachowanie minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
- d) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami 2KDD i 5KDD,
- e) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,

2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej świetlicy wiejskiej na warunkach:

- maksymalna wysokość – 2 kondygnacje nadziemne, do 10 m do kalenicy,
- dach dwuspadowy symetryczny o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45⁰,
- zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

3) warunki dla nowej zabudowy:

- a) budynki usługowe: maksymalna wysokość 9 m do kalenicy, zaś dla budynków o dachach płaskich 8 m,
 - b) powierzchnia zabudowy dopuszczalnych do realizacji budynków gospodarczo-garażowych - maksymalnie do 60 m² powierzchni zabudowy,
 - c) wysokość zabudowy o funkcjach uzupełniających: 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 6 m do kalenicy,
 - d) geometria dachów: dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci min. 15⁰,
- 4) podziały nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie dwóch nowych działek usługowych, z dostępem od obydwu dwóch publicznych, o szerokościach frontu min. 25 m i kącie nachylenia linii podziału takiego jak obecna zachodnia granica nieruchomości.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **14U₂** ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) przy zagospodarowaniu obydwu terenów oznaczonych symbolem 14U₂ należy je traktować łącznie, gdyż obydwa stanowią zabytkową zagrodę młynarską,
- b) dla każdej działki obowiązuje zachowanie 20 % powierzchni działki w granicach terenu oznaczonego symbolem jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- c) obowiązuje zachowanie minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej,
- d) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych, maksymalna wysokość ogrodzeń 180 cm,
- e) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 2KDD oraz z gminnej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW,
- f) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w dziale II, rozdziale 4,

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) obowiązuje zachowanie i ochrona dotychczasowej zabudowy wpisanej do gminnej ewidencji zabytków jako zagroda młynarska,
- b) ewentualna zmiana elewacji, przebudowa dachu, rozbudowa i przebudowa istniejących budynków jest dopuszczalna na warunkach określonych przez WKZ, o które należy wystąpić przed przystąpieniem do sporządzania projektu techniczno-budowlanego,
- c) obowiązuje linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu,
- d) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 8,0 m do gzymsu i 10 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,

- e) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej stanowiącej zaplecze usług: 1 kondygnacja, 7 m do kalenicy,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, do 8 m do kalenicy,
 - g) geometria dachów: dwuspadowe symetryczne z zachowaniem dotychczasowego kąta nachylenia dachu i dotychczasowego kierunku kalenicy,
 - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej: budynku usługowego – dotychczasowa,
 - i) ustala się zakaz ocieplania od zewnątrz murowanej (cegła) obory.
- 3) podziały nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

§ 57. Dla terenu oznaczonego symbolem **6R-Rz i 7R-Rz** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rolniczego, z przewagą trwałych użytków zielonych, zagospodarowania upraw rolnych;
- 2) zakaz zabudowy z wyłączeniem budowy stawów służących potrzebom gospodarstw rolnych i ogrodniczych;
- 3) dopuszcza się remonty i poprawę standardu istniejącej na terenie oznaczonym symbolem 6R-Rz zabudowy rekreacyjnej na dwóch działkach, bez możliwości powiększenia jej powierzchni zabudowy i innych parametrów na warunkach:
 - a) zachowanie dotychczasowej wysokości tj. około 3,5 mb do kalenicy,
 - b) zachowanie dotychczasowej elewacji frontowej,
 - c) zachowanie dotychczasowej powierzchni zabudowy,
 - d) zachowanie dotychczasowej geometrii dachów: dwuspadowe o koncie nachylenia połaci około 15° ;
- 4) ustala się dla działek z istniejącą zabudową rekreacyjną warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki - dotychczasowy tj. 8%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - dotychczasowy tj. 88 % powierzchni działki,
 - c) obsługę komunikacyjną zapewnia ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 4KDx,
 - d) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych;
- 5) dopuszcza się podziały nieruchomości rolnych na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, a dla działek z istniejącą zabudową rekreacyjną ustala się zakaz podziałów wtórnych,
- 6) obowiązuje zachowanie dostępu do rzeki, co oznacza zakaz grodzenia terenu.

§ 58. Dla terenu oznaczonego symbolem **8Lz** ustala się:

- a) zachowanie i ochronę istniejących siedlisk oraz zadrzewienia jako obudowy biologicznej fragmentów rzeki Grabi,
- b) zakaz zabudowy i grodzenia terenu,

§ 59. Dla terenu oznaczonego symbolem **16ZN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego użytkowania terenu z zakazem jego zabudowy;
- 2) zachowanie istniejącego stawu;
- 3) adaptuje się dotychczasowe ogrodzenie terenu siatką bez stosowania podmurówki lub dopuszcza się wymianę tego ogrodzenia na tradycyjne ogrodzenie drewniane;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 3KDx;
- 5) zakaz podziałów wtórnych;

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **31ZL** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego kompleksu leśnego;
- 2) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z potrzebami gospodarki leśnej;

- 3) podziały nieruchomości dopuszczalne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) zakaz grodzenia terenu.

§ 61. Dla terenu oznaczonego symbolami **36E i 37E** ustala się:

- 1) zachowanie nasłupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością przebudowy na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym;
- 2) obsługę komunikacyjną stacji zapewniają drogi istniejące oznaczone symbolami 2KDD i 1KDL.

§ 62. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDL** i symbolami **2KDD-9KDD** ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) realizację drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m dla terenu o symbolu 1KDL;
- 3) realizację dróg publicznych klasy dojazdowej o szerokości korytarza w liniach rozgraniczających minimum 10,0 m dla terenów o symbolach 2KDD - 9KDD;
- 4) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi;
- 5) pełnienie funkcji pieszego szlaku turystycznego „Młynów nad Grabią” odcinka drogi o symbolu 1KDL i drogi 2KDD w całości;
- 6) pełnienie funkcji samochodowego szlaku turystycznego przez drogę oznaczoną symbolem 1KDL.

§ 63. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDx-9KDx** ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 2) realizację ciągów pieszo-jezdných o szerokości w liniach rozgraniczających 5,0-10,0 m ;
- 3) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą tych terenów;
- 4) pełnienie funkcji szlaku turystycznego „Młynów nad Grabią” odcinka ciągu o symbolu 3KDx.

§ 64. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowych parametrów i nawierzchni drogi;
- 2) pełnienie funkcji szlaku turystycznego „Młynów nad Grabią” na odcinku przy młynie.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 65. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 34MN i 35MN-U w całości - 30 %,
 - b) 32MN i 33MN w części obejmującej nowe działki budowlane powstałe po podziale dotychczasowych nieruchomości - 30%,
 - c) 21MN-U - 10 %,
 - d) pozostałych terenów oznaczonych symbolami MN, RM, ML, U₁ , U₂ - 0,1%,
 - e) terenów komunikacji oznaczonych symbolami 7KDD, 8KDD i 9KDD - 1 %,
- 2) nie ustala się stawki procentowej dla terenów w całości stanowiących własność gminy oraz terenów, dla których nie następuje wzrost wartości nieruchomości:
 - a) terenów komunikacji w zakresie istniejących dróg gminnych o symbolach 1KDL, 2KDD, 3KDD, 4 KDD, 5KDD, 6KDD oraz wszystkich ciągów pieszo-jezdných o symbolach 1KD_x - 9KD_x ,
 - b) terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych symbolem ZN,

- c) terenów upraw rolnych oznaczonych symbolem R-Rz,
- d) terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL,
- e) terenów zadrzewień oznaczonych symbolem Lz,
- f) terenów elektroenergetyki oznaczonych symbolem E.

§ 66. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 67. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobroniu

Tomasz Kania

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/46/2011

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia 21 czerwca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI WSI
BARYCZ**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Barycz był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu dwukrotnie: - w dniach od 9 do 30 września 2010 r. z możliwością wnoszenia uwag do 14 października 2010 r. - w dniach od 22 marca do 12 kwietnia 2011 r. z możliwością wnoszenia uwag do 26 kwietnia 2011 r. Do projektu planu podczas pierwszego wyłożenia zostało wniesionych 11 uwag.

1. Pani Barbara Ochmańska w uwadze wniesionej w dniu 5 października 2010 r. wniosła o przeznaczenie jej działki Nr 677 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Rozstrzygnięcie: Działka Nr 677 leży w kompleksie innych działek o funkcji i zabudowie rekreacyjnej, które są obsługiwane komunikacyjnie przez drogi dojazdowe o szerokości 4-5 m. Drogi te mogą pełnić wyłącznie rolę ciągów pieszo-jezdných, bowiem – z uwagi na dotychczasowe zainwestowanie i uwarunkowania terenowe - nie ma możliwości ich poszerzenia do parametrów dróg publicznych. Obecnie działka jest użytkowana tylko w sezonie letnim i nie powinna zmieniać dotychczasowego przeznaczenia, tym bardziej, że po przybliżeniu do tej części wsi przebiegu korytarza projektowanej drogi ekspresowej S-8 (odległość ta wynosi zaledwie 86 m) nie będzie w przyszłości korzystnych warunków dla funkcji mieszkaniowej w okresie całorocznym. Rozstrzygnięcie jest negatywne.

2. Pan Krzysztof Ropenga w uwadze wniesionej w dniu 7 października 2010 r. wniósł o zmianę ustaleń planu w zakresie dotyczącym elektrowni wiatrowych. Proponuje zastąpić zakaz realizacji elektrowni wiatrowych zakazem tych budowli o wysokości powyżej 50 m. Wnosi też o skorygowanie zapisu projektu planu zawierającego ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy w związku z lotniskiem wojskowym „Łask”. Rozstrzygnięcie: Uwaga odnosząca się do ograniczeń wysokości zabudowy w związku z lotniskiem Łask” została użyta w projekcie planu zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego i w takiej wersji projekt planu został przez ten organ uzgodniony. Z kolei zakaz dotyczący elektrowni wiatrowych – z uwagi na specyficzne zasady ochrony krajobrazu kulturowego wsi nie powinien zostać wycofywany i korygowany. Uwagi zatem nie mogą zostać uwzględnione.

3. Pan Witold Długosz w uwadze wniesionej w dniu 11 października 2010 r. wniósł o przypisanie ustaleń dotyczących przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową całej działki Nr 334/2 oraz zmianę proporcji zabudowy usługowej na trzykrotnie przewyższającą powierzchnię zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tejże działce. Rozstrzygnięcie: Uwagi nie można uwzględnić, bowiem nie byłoby możliwym zachowanie zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, gdzie teren jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przeznaczenie całej działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o znacznej powierzchni zabudowy byłoby elementem sprzecznym ze studium oraz dysharmonijnym wobec zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Obecne ustalenie planu i uznanie proporcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak 1:1 jest wynikiem w części pozytywnego rozpatrzenia wniosku zainteresowanego złożonego po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Nie może być jednak rozstrzygnięte pozytywnie na dalszym etapie sporządzania planu.

4. Pani Ewa Młynarczyk w uwadze wniesionej w dniu 11 października 2010 r. nie zgadza się na poprowadzenie przez jej działkę Nr 336 projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD. Rozstrzygnięcie: Uwaga może być uwzględniona. Projekt planu należy skorygować i przyjmując przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostawić działkę z możliwością zabudowy tylko z istniejących dróg publicznych.. Rozstrzygnięcie jest pozytywne.

5. Pan Andrzej Moliński w uwadze wniesionej w dniu 11 października stwierdza, że nie zgadza się na poprowadzenie przez jego działkę Nr 335/2 projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD. Rozstrzygnięcie: Uwaga może być uwzględniona. Projekt planu należy skorygować i przyjmując przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostawić działkę z możliwością zabudowy tylko z istniejących dróg publicznych.. Rozstrzygnięcie jest pozytywne.

6. Pan Tomasz Robak w uwadze wniesionej w dniu 12 października 2010 r. nie zgadza się na poprowadzenie przez jego działkę Nr 335/1 projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD. Rozstrzygnięcie: Uwaga może być uwzględniona. Projekt planu należy skorygować i przyjmując przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostawić działkę z możliwością zabudowy tylko z istniejących dróg publicznych.. Rozstrzygnięcie jest pozytywne.

7. Pani Bogusława Śmieszkowicz w uwadze wniesionej w dniu 12 października 2010 r. nie zgadza się na poprowadzenie przez jej działkę Nr 335/3 projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD. Rozstrzygnięcie: Uwaga może być uwzględniona. Projekt planu należy skorygować i przyjmując przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostawić działkę z możliwością zabudowy tylko z istniejących dróg publicznych.. Rozstrzygnięcie jest pozytywne.

8. Pan Mirosław Śmieciński, Pani Katarzyna Śmiecińska w uwadze wniesionej w dniu 12 października 2010 r. przypominają, że po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego wnosili o przeznaczenie całej działki leśnej Nr 339 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Skoro nie jest to możliwe z uwagi na niezgodność ze studium, to wnoszą o powiększenie działki budowlanej do jej południowej granicy tak, by mogli odsunąć się zabudową w głąb lasu, dalej od drogi publicznej. Rozstrzygnięcie: Uwaga nie może być uwzględniona. Działka Nr 339 jest w całości działką leśną i nie ma uzasadnienia do zwiększenia jej części przeznaczonej pod zabudowę. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Łódzkiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne dla powierzchni 1200 m² i nie ma podstaw do kolejnego wniosku na dalsze wylesienie. Rozstrzygnięcie jest więc negatywne.

9. Pan Piotr Kosicki w uwadze wniesionej w dniu 18 października 2010 r. wnosi o przeznaczenie działki Nr 502/2 pod zabudowę rekreacyjną. Rozstrzygnięcie: Uwaga nie może być rozpatrzona, ponieważ działka Nr 502/2 jest położona poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

10. Pani Klaudia Kosicka w uwadze wniesionej w dniu 18 października 2010 r. (po terminie, ale rozpatrzono z uwagi na korespondencję drogą pocztową) nie zgadza się z projektem planu w zakresie ustaleń dotyczących działki Nr 324/1. W projekcie planu działka jest oznaczona symbolem 15ZN, leży w granicach obszaru proponowanego do ochrony specjalnej Natura 2000, i ustalono dla niej zakaz nowej zabudowy, zaś zabudowę dotychczasową (zespół starych, nieużytkowanych od ponad 20 lat, domków rekreacyjnych w ramach zakładowego ośrodka wypoczynkowego) projekt planu przeznaczył do likwidacji. Teren jest uzbity, wywyższony i nie narażony na niebezpieczeństwo powodzi. Wnosi o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu pod wypoczynek zbiorowy lub o zabudowę rekreacji indywidualnej. Rozstrzygnięcie: Uwaga może być uwzględniona, jednak należy uzyskać ponowne uzgodnienie skorygowanego projektu planu od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w zakresie ochrony przyrody oraz opinię Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w zakresie sposobów ochrony przed powodzią.. Rozstrzygnięcie jest pozytywne, bowiem skorygowany projekt plan uzyskał stosowne stanowiska w/w organów administracji publicznej.

11. Pan Janusz Kosicki w uwadze wniesionej w dniu 18 października 2010 r. (po terminie, ale rozpatrzono z uwagi na korespondencję drogą pocztową) nie zgadza się z projektem planu w zakresie ustaleń dotyczących jego działki Nr 323 leżącej na terenie oznaczonym symbolem 15ZN. W projekcie planu ustalono zakaz zabudowy z uwagi na położenie terenu tuż przy rzece Grabi, na terenie narażonym na niebezpieczeństwo powodzi (wysokość ponad średni poziom wody w rzece mniejszy niż 1 m). Na działce istnieje staw hodowlany, działka jest ogrodzona, monitorowana i doprowadzona energia i woda z sieci wodociągowej. Wnosi o przeznaczenie działki na cele rekreacyjno-budowlane. Rozstrzygnięcie: Uwaga nie może być uwzględniona. Zgodnie z materiałami przekazanymi gminie z planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, jest to teren zagrożenia powodziowego wodą 1 %. W związku z powyższym, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, nowa zabudowa w tym obszarze nie jest dopuszczalna. Rozstrzygnięcie jest negatywne.

Do projektu planu podczas ponownego wyłożenia zostało wniesionych 7 uwag, z których 4 nie podlegają rozpatrzeniu, bowiem dotyczą terenu położonego poza granicami obszaru objętego planem miejscowym. Są to uwagi: 1. Pani Kamila Mosińska (uwaga dotyczy działki Nr 577 w Baryczy) 2. Państwo Władysław i Leonarda Urbuś (uwaga dotyczy działki Nr 576 w Baryczy) 3. Pani Marianna Szkudlarek (uwaga dotyczy działki Nr 428 w Baryczy) 4. Pani Krystyna Kosińska (uwaga dotyczy działki Nr 579 w Baryczy). Uwagi dotyczące obszaru objętego projektem planu wnieśli:

1. Pan Mirosław Omieciński i Pani Katarzyna Omiecińska w uwadze wniesionej w dniu 4 kwietnia 2011 r. wniesli ponownie o powiększenie części działki leśnej Nr 339 przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Uważają, że powierzchnia 1200 m² jest dla nich zbyt mała, bowiem chcą się odsunąć z zabudową mieszkaniową w głąb działki. Rozstrzygnięcie: Nadal nie ma merytorycznego uzasadnienia do ponownego wnioskowania przez Wójta Gminy o zwiększenie leśnej powierzchni działki z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Jest zachowana zgodność ze studium, zaś ewentualne zwiększenie powierzchni nieleśnej byłoby sprzeczne ze studium. W tej sprawie wypowiedziała się negatywnie w dniu 13 kwietnia 2011 r. Komisja Rolnictwa i Ochrony Środowiska Rady Gminy w Dobroniu podejmując w tej sprawie opinię Nr 3/2/1011 oraz Komisja Rozwoju Gospodarczego, Budżetu i Przestrzegania Prawa Rady Gminy w Dobroniu w dniu 20 kwietnia 2011 r. podejmując opinię Nr 5/3/2011. Rozstrzygnięcie jest negatywne.

2. Pan Janusz Kosicki w uwadze wniesionej w dniu 11 maja 2011 r., a więc 15 dni po upływie terminu przewidzianego na wnoszenie uwag, nadal wnosi o pozytywne rozpatrzenie jego wniosku dotyczącego przeznaczenia działki Nr 323 na cele rekreacyjno-budowlane. Nie zgadza się z oceną organu sporządzającego plan miejscowy, że działka jest w całości narażona na niebezpieczeństwo powodzi wodą 1 %. Rozstrzygnięcie: Nie zmieniły się uwarunkowania związane z niezakwalifikowaniem działki Nr 323 pod zabudowę rekreacyjną, bowiem cała działka jest położona w dolinie rzeki Grabi, w obszarze przewidzianym do objęcia ochroną specjalna Natura 2000 i jest to obszar, na którym występuje ryzyko wystąpienia powodzi (obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi). Rozstrzygnięcie jest negatywne.

3. Pani Agnieszka Wrończyk w uwadze wniesionej w dniu 12 kwietnia 2011 r. wnosi o przeznaczenie działki Nr 273 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Rozstrzygnięcie: Uwaga jest bezprzedmiotowa, bowiem w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu działka jest już przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (symbol 2MN na rysunku planu). W tej sytuacji brak rozstrzygnięcia.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Gminy w Dobroniu potwierdza słuszność tożsamyh rozstrzygnięć podjętych wcześniej przez Wójta Gminy po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rada Gminy w Dobroniu stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Barycz przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania. Jest to:

1. Rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej o odcinek długości około 1800 mb realizowanej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg gminnych - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy w terminie zależnym od faktycznych potrzeb związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej wsi. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłoniętymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

2. Budowa gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku zaistnienia możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej na przedłużeniu sieci ze wsi Ostrówek, gmina Łask z wykorzystaniem oczyszczalni ścieków w Łasku. Z uwagi na trudny do określenia termin ewentualnej realizacji – przyjęto do planu indywidualne sposoby odprowadzania i neutralizacji ścieków bytowych, nie obciążające budżetu gminy.

3. Wykup gruntów i budowa nowych dróg dojazdowych o długości 400 mb i szerokości korytarza w liniach rozgraniczających 10 m. - inwestycje realizowane sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy w terminie zależnym od faktycznych potrzeb związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej wsi. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłoniętymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.