

Projekt

z dnia 5 października 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MĘCINKA**

z dnia 5 października 2012 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectwa Piotrowice
w Gminie Męcinka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012 r. Dz. U. poz. 647) , uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Piotrowice w Gminie Męcinka, w granicach określonych na rysunku planu oraz w granicach określonych w uchwale Nr XXXVIII/239/09 Rady Gminy Męcinka z dnia 29 grudnia 2009 r. , po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Męcinka.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki :

- 1) nr 1-6 – rysunki zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jednostki „M” w skali 1: 1000;
- 2) nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) nr 8 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

3. Załączniki nr 7 i nr 8, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 2012 r. Dz. U. poz. 647), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania;
- 2) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy "K" ochrony krajobrazu;
- 6) strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej obszarów zieleni historycznej;
- 7) obiekty zabytkowe znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków;

8) obszary zagrożone powodzią.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;
- 3) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć podstawowy sposób użytkowania terenu, obejmujący min. 51 % powierzchni działki budowlanej oraz min. 51% powierzchni użytkowej obiektów istniejących i projektowanych;
- 4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;
- 6) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem;
- 7) trwały obiekt kubaturowy – należy przez to rozumieć budynek lub obiekt trwale związany z gruntem oraz posiadający przegrody zewnętrzne niezwiązane z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną
- 8) tymczasowe zagospodarowanie – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;
- 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców lub stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in.: zanieczyszczenia powietrza wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące i inne;
- 10) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem sieci komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego;
- 11) usługa towarzysząca – należy przez to rozumieć usługę towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu terenu, nie wymagającą wydzielenia odrębnego terenu, wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi;
- 12) usługi – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu oraz nie wymagających stałej obsługi transportowej pojazdami o nośności powyżej 3,5 t, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, leczenia uzdrowiskowego i odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

- 13) powierzchnia biologicznie czynna – należy przez to rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 14) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;
- 15) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej;
- 16) zabudowa – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny oznaczone następującym symbolami:

- 1) M-MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) M-MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) M-U - tereny zabudowy usługowej;
- 4) M-UO - tereny usług oświaty;
- 5) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 6) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;
- 7) ZP- tereny zieleni urządzonej – parki;
- 8) KD - tereny dróg publicznych, w tym: D – dojazdowe, Z – zbiorcze, G – główne;
- 9) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 10) G - tereny infrastruktury technicznej: gazownictwo
- 11) R - tereny rolnicze;

3. Określone przeznaczenie dla terenów wskazuje przeznaczenie podstawowe oraz ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń towarzyszących na terenach zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi i placami, w tym elementy małej architektury i urządzenia sportowo rekreacyjne.

5. Dopuszcza się zieleni oraz komunikację, związaną z dojazdami, dojściami, parkowaniem i garażowaniem jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich wyznaczonych w planie terenów.

6. W granicach linii rozgraniczających dróg zakazuje się realizacji trwałych obiektów kubaturowych niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) nakazuje się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 21, § 22 niniejszej uchwały;
- 2) ustala się zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb własnych mieszkańców zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 23 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych
- 3) ustala się obsługę w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 24 niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, słupów ogłoszeniowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych posiadających spójną formę.

§ 7. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania do czasu realizacji ustaleń zawartych w planie.

§ 8. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) zgodność z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z wielkościami określonymi w Rozdziale 3, dla poszczególnych terenów; dla przeznaczeń nie posiadających parametrów ustalonych w Rozdziale 3 oraz dla wydzielanych działek pod infrastrukturę techniczną oraz pozostałe drogi dopuszcza się minimalną wielkość w ilości 8m²;
- 3) dopuszczenie wydzielenia działek mniejszych, niż określone w pkt 2, w przypadku:
 - a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,
 - b) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego,
 - c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie niedających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°;
- 5) szerokość wydzielanych działek mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej oraz usługowej nie powinna być mniejsza niż 20m, dla pozostałych przeznaczeń parametr ten wynosi 10m;
- 6) dopuszczenie minimalnej szerokości działki 5m oraz inny kąt położenia granic działek w przypadkach uzasadnionych skrajnym położeniem działki przy drogach z placem do zawracania;
- 7) dopuszczenie łączenia oraz scalenia nieruchomości.

§ 9. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizacji szyldów reklamowych, tablic i plansz informacyjnych na budynkach związanych z działalnością prowadzoną w obrębie terenu, w ilości jednego nośnika reklamowego na każdą z działek budowlanych z zakazem stosowania reklam z tkanin, folii, siatek i innych tworzyw sztucznych oraz reklam świetlnych;
- 2) wykluczenie stosowania:
 - a) tworzyw sztucznych typu siding w elewacjach budynków projektowanych,
 - b) kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odbłaskowych w projektowanych budynkach;
- 3) następujące parametry dla ogrodzeń przyległych do dróg publicznych:
 - a) maksymalna wysokość – 2,30 m,
 - b) ażurowość nie może być mniejsza niż 30% dla pojedynczego przęsła,
 - c) dopuszcza się w ogrodzeniach posesji stosowanie elementów prefabrykowanych wyłącznie do budowy słupów i podmurówek
- 4) obowiązek harmonijnego wkomponowania szafek przyłączeniowych przy spełnieniu następujących kryteriów: materiału, wielkości, lokalizacji;
- 5) zakaz realizacji garaży oraz budynków gospodarczych wykonanych w technologii metalowej z poszyciem z blachy trapezowej.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną;
- 2) zakaz odprowadzania nieczystości stałych i ciekłych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi;
- 3) dopuszczenie wykorzystania wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz utrzymania we właściwym stanie oraz konserwację istniejących drzew znajdujących się w strefie biologicznie czynnej, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami oraz przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić o tym właściwe służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla ochrony i kształtowania systemu zieleni w otulinie cieków wodnych obowiązuje: w uzasadnionych przypadkach, po uzgodnieniu, dopuszczenie wycinania istniejących drzew i krzewów wzdłuż cieków wodnych, zakaz prowadzenia bez uzgodnienia robót ziemnych i melioracyjnych;
- 7) dla ochrony wód płynących obowiązuje: zapewnienie przez właściciela utrzymywania w należyтым stanie technicznym koryt cieków naturalnych oraz kanałów, dbałość o utrzymanie dobrego stanu ekologicznego wód, regulowanie stanu wód lub przepływów w ciekach naturalnych oraz w kanałach, stosownie do możliwości wynikających ze znajdujących się na nich urządzeń wodnych oraz warunków hydrologicznych, zapewnienie swobodnego spływu wód powodziowych.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych przeznaczeń terenu oraz dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym: dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem M-MN, M-MN1, M-MN2, M-MN3- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizowanie pojemników na odpady z możliwością ich segregacji w obszarze planu.

4. W granicach obszaru zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunkach planu przed rozpoczęciem realizacji inwestycji należy przeprowadzić stosowne zabezpieczenia przeciwpowodziowe. Na terenie tym obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się:

- a) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania,
- b) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;

2) dopuszcza się zabudowę, pod warunkiem przeprowadzenia prac zabezpieczających teren oraz budynki na nim zlokalizowane przez zalaniem wodami powodziowymi;

3) dopuszcza się prowadzenie robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód.

§ 11. Ustala się następujące zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) dla ochrony otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych;

2) teren objęty planem położony jest w strefie ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej ujęcia wody powierzchniowej w Przybkowie dla miasta Legnicy, ustanowionej Decyzją Wojewody Legnickiego Nr OŚ.III.6210-2/56/95 z dnia 28 sierpnia 1995 r. Plan nie wprowadza dodatkowych ustaleń ponad nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące na podstawie w/w decyzji.

§ 12. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

2. Plan dla strefy „K” - ochrony krajobrazu kulturowego miejscowości - obejmujący tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym oraz znajdujące się w jego otoczeniu ustala:

1) nakaz ochrony krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem;

- 2) nakaz stosowania tradycyjnych elewacyjnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem specyfiki regionalnej dla:
 - a) pokryć dachowych - obowiązuje stosowanie: dachówki ceramicznej lub betonowej, łupka, gontu drewnianego przy stosowaniu kolorystyki historycznej ograniczonej do: czerwieni, brązu, grafitu, czerni,
 - b) elewacji zewnętrznych obowiązuje stosowanie: tynku, kamienia, drewna cegły klinkierowej z zakazem stosowania bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej, tworzyw sztucznych typu siding, stosowania w elewacji podpór o przekroju koła, a także umieszczania baszt i wież;
- 3) zakaz lokalizacji dominant krajobrazowych takich jak: maszty, wieże, siłownie wiatrowe;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych przy zachowaniu ustaleń wydanych na podstawie przepisów odrębnych.

3. Strefa oraz miejscowość wpisana jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków i podlega ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Wykaz zabytków określonych na rysunku planu : Budynek mieszkalno - gospodarczy Nr 85 XVIII, XIX

5. Ustala się ochronę strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej obszarów zieleni historycznej oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto:

1) zakres ich ochrony dotyczy:

- a) zachowania, rewitalizacji oraz odtworzenia: historycznego układu alei, placów i ścieżek, historycznej kompozycji zieleni,
- b) zachowania na terenie dawnych cmentarzy, obiektów, w tym grobowców i kamiennych studni będących śladem po dawnym użytkowaniu,
- c) ochrony i konserwacji pomników przyrody;

2) w obszarach tych obowiązuje nakaz:

- a) ujednolicenia i nadania stylistyki odpowiedniej dla charakteru obszarów elementom oświetlenia, nawierzchniom oraz elementom małej architektury,
- b) kompensacji przyrodniczej, np. przez odtworzenie zniszczonych lub wprowadzenie nowych nasadzeń w przypadku prowadzenia prac zakłócających równowagę przyrodniczą i walory krajobrazowe,
- c) stosowania gatunków zgodnych z trendami panującymi w czasie powstania założenia zieleni lub jego generalnej przebudowy, przy prowadzeniu prac rewitalizacyjnych kompozycji zieleni.

6. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

7. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Zakres ich ochrony dotyczy:

1) nakazu zachowania pierwotnych:

- a) proporcji bryły, ukształtowania i formy dachu,
- b) cech układu i wystroju elewacji m. in.: balkonów, gzymsów, opasek okiennych, pasów dzielących elewację,
- c) podziałów stolarki okiennej, dla której w przypadku koniecznej wymiany, stosować należy pierwotne podziały;

2) w zakresie materiałów przekryć dachowych, zastosowania materiału historycznego użytego w danym obiekcie, bądź materiału rodzimego pochodzenia np.: dachówki, łupka, z zakazem pokryć dachowych w technologii blachy falistej oraz dachówkopodobnej, płyt falistych bitumicznych;

3) dopuszczenia rozbudowy i przebudowy zabytków nieruchomych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Wykaz zabytków określonych na rysunku planu stanowi : dom mieszkalny Nr 21 - XVIII, XIX , dom mieszkalno - gospodarczy Nr 32 - 2 poł. XIX , dom mieszkalny Nr 86 - 2 poł. XIX , dom mieszkalno - gospodarczy Nr 138 - XVIII, XIX.

9. W obszarze opracowania znajdują się stanowiska oraz strefy ochronne od stanowisk archeologicznych:

- 1) nr 36/10/80-20 rodzaj stanowiska: osada, przynależność chronologiczno - kulturowa: ON XVII;
- 2) nr 59/8/80-20 rodzaj stanowiska: osada, przynależność chronologiczno - kulturowa: ON XVII.

10. W obrębie stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne ingerujące poniżej współczesnego poziomu gruntu możliwe są po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych, których zakres uzależniony jest od konkretnych działań inwestycyjnych; obowiązek ten wynika z przepisów odrębnych.

11. Dla strefy ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej, w obrębie której znajdują się tereny objęte zmianą obowiązuje ochrona w zakresie przepisów odrębnych, w tym wszelkie prace ziemne o charakterze inwestycyjnym wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, których zakres uzależniony jest od konkretnych działań inwestycyjnych.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: M-MN, M-MN1, M-MN2, M-MN3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) wprowadzenie usług, jako przeznaczenie uzupełniające nieprzekraczające 50% powierzchni użytkowej zabudowy z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne, z wykluczeniem działalności uciążliwych na terenie oznaczonym symbolem M-MN1;
- 3) dla terenu M-MN2 realizację obiektów i urządzeń o charakterze usługowo – rekreacyjnym w tym lokalizację zbiorników wodnych (stawy);
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia komunikacji, w tym: dojazdy i dojścia oraz place manewrowe,
 - c) postój i garażowanie samochodów osobowych,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzoną

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w §10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12.

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

1) nakazuje się stosowanie:

a) wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:

- M-MN - od 6 do 9m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- M-MN1 - od 9 do 11m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- M-MN2 - od 9 do 14m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- M-MN3 - od 4 do 10m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachów stromych, symetrycznych w formie: dwuspadowej, o jednakowym nachyleniu połaci w zakresie od 40° do 45° , w układzie kalenicowym,

- c) jednakowego pokrycia dachów i kąta nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych wraz z garażem oraz dla obiektów gospodarczych i wolnostojących garaży,
 - d) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowych budynku mieszkalnego do 20 m;
- 2) zakazuje się stosowania dachów o mijających się kalenicach;
 - 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) dopuszcza się budowę wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, w tym garaży, dla których nie obowiązuje dolny parametr wysokości zabudowy;
 - 5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - nie więcej niż 40%;
 - 7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200m².

6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M-MU.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi, z możliwością lokalizowania ich samodzielne;
- 2) zabudowę mieszkaniową, z możliwością lokalizowania jej samodzielne;
- 3) obiekty związane z obsługą rolnictwa, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie;
- 4) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 12.

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

- 1) nakazuje się stosowania:
 - a) wysokości nowej zabudowy do 12 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
 - b) dachów o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej z możliwością zastosowania lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65°;
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi: 50% powierzchni zabudowy;
- 4) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż: 40%;
- 5) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1500m²;

- 6) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m przy spełnieniu jednego z poniższych warunków:
- wielkość działki budowlanej nie przekracza 300m²,
 - szerokość frontu działki nie przekracza 12m;
- 7) dla obiektów istniejących nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszym ustępie, zachowania ich w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej, przy czym w przypadku przebudowy nadbudowy lub rozbudowy tych obiektów wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczący się w budynku.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem M-U;
- 2) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem M-UO.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) dla terenu M-U zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie
 - a) urzędzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) garaży,
 - e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w §10;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w §12.

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

- 1) dla terenu M-UO ustala się:
 - a) wysokość nowej zabudowy do 14,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; wysokość nie może przekraczać trzech kondygnacji,
 - b) obowiązek stosowania dachów o stromych połaciach, dwuspadowych lub czterospadowych o nachyleniu połaci dachowej od 35° do 45°; niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, zalecane pokrycie dachu ceramiczne, ewentualnie gont drewniany,
 - c) możliwość realizacji tarasów zadaszonych powiązanych funkcjonalnie z budynkiem usługowym,
 - d) nakaz kształtowania zabudowy jako spójnej pod względem:
 - formy, kształtu,
 - bryły, formy dachu,

- układu i wystroju elewacji,
- dla całego wyznaczonego w planie terenu;

2) dla terenu M-U ustala się:

- a) wysokość nowej zabudowy do 10 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, która nie może przekraczać dwóch kondygnacji; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych oraz związanych z bezpieczeństwem, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią,
- b) obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia 40° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej z możliwością zastosowania lukarn i naczółków;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy:

- a) 70% dla terenów oznaczonych symbolem M-UO w ilości powierzchni zabudowy,
- b) 50% dla terenów oznaczonych symbolami M-U w ilości powierzchni zabudowy;

5) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:

- a) 20% dla terenu oznaczonego symbolem M-UO,
- b) 30% dla terenu oznaczonego symbolem M-U;

6) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1500 m² z tolerancją do 15% dla podziałów, gdzie wskaźnik uniemożliwia podziału na dwie działki

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych powyżej 1,2 m;
- 2) dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu zakazuje się:
 - a) stosowania materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu
 - b) stosowania pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych
 - c) stosowania kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych;
- 3) dopuszcza się umieszczania tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znak graficzny firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie;
- 4) wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych wolnostojących nie związanych z prowadzoną działalnością.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) tereny dróg publicznych
- 2) budowę obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji;
- 3) budowę ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia komunikacji, w tym: dojścia oraz place manewrowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) oświetlenie terenu.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się wprowadzenie elementów zieleni wysokiej.

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

- 1) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe, dla których ustala się nakaz stosowania:
 - a) dachów o kącie nachylenia 10° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; dla dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie obowiązuje;
 - b) wielkości powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%;
 - c) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 25%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz stosowania obiektów małej architektury oraz oświetlenia o jednolitym wzorze na wydzielonym planem terenie zieleni urządzonej parkowej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z retencją;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) zieleni urządzonej, przyrodnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych;
- 2) zakazuje się:
 - a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
 - b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
 - c) uszkadzania darniny lub innych umocnień.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się całkowity zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń związanych z funkcjonowaniem zbiorników wodnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania trwałego zainwestowania, w tym ogrodzeń, w odległości 1,5 m od granicy działki rzecznej – stanowiącej jednocześnie linię brzegową.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zieleni urządzonej - parki, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) zieleni izolacyjną,
- 2) całkowitą lub częściową zmianę podstawowego przeznaczenia terenu na przeznaczenie usług sportu i rekreacji;
- 3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w §10;

2) dopuszcza się wprowadzania komponowanych elementów zieleni wysokiej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w §12.

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

1) ustala się:

a) wysokość nowej zabudowy - do 4,5 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachy o kącie nachylenia 20° do 45°;

2) nakazuje się nie przekraczanie maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 30% powierzchni zabudowy;

3) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 70%.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie kubaturowych obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem oraz infrastrukturą techniczną, jako część zagospodarowania terenu, jednak w sposób niemający negatywnego wpływu na całość kompozycyjną.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) urządzenia towarzyszące;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych;

3) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;

4) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą, spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy w tym zabudowy zagrodowej.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny infrastruktury technicznej-gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem G.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) urządzenia towarzyszące;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w §10.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w §12.

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

1) ustala się ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 6 m, liczonej do najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych; wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią;

2) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 20% powierzchni terenu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

1) tereny dróg publicznych głównych oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;

2) tereny dróg publicznych zbiorczych oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;

3) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu;
- 2) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

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

- 1) nakazuje się dostosowanie ciągów pieszych dróg do potrzeb osób z różnego typu niepełnosprawnością;
- 2) dopuszcza się podziały, łączenia i scalanie nieruchomości.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) korekty dróg publicznych wynikające z projektów technicznych budowy i modernizacji dróg z zakazem ich zwężania,
 - b) budowę obiektów komunikacji pieszej i rowerowej w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) realizację urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, zieleni, elementów małej architektury i tablic reklamowych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się utrzymanie dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku zmiany planu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dopuszcza się specjalne rozwiązania, służące oświetleniu przestrzeni publicznych oraz obiektów architektury.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nakazuje się pełne dostosowanie przestrzeni dla potrzeb osób z różnego typu niepełnosprawnością.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie określa się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie, ze względu na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się budowę nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) ustala się utrzymanie dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku zmiany planu.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 23. 1. Ustala się wprowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także na terenach zieleni urządzonej.

2. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach budowlanych w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ponadto ustala się następujące wskaźniki:

- 1) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny na terenach oznaczonych symbolami M-MN, M-MN1, M-MN2, M-MN3, M-MU;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usługowej na terenach oznaczonych symbolami M-MN, M-MN1, M-MN2, M-MN3, M-MU;
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usługowej oznaczonej symbolami M-UO, M-U;
- 4) w przypadku realizacji kilku przeznaczeń na jednej działce budowlanej, miejsca postojowe należy sumować ustalając ich ilość odpowiednio do wskaźników określonych w pkt 1, 2.

Rozdział 5.

Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego

§ 24. 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) oddanie do użytkowania nowych obiektów kubaturowych powinno się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego;
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady;
- 3) dopuszczenie:
 - a) realizacji urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu,
 - b) utrzymania istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej,
 - c) stosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, które nie mogą być skanalizowane;
- 4) nakaz zagwarantowania pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistralnych układów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
 - 2) zapewnienie wody z urządzeń wodociagowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) użytkowanie i budowę studni do czasu wybudowania sieci wodociągowej;
 - 4) utrzymanie:
 - a) systemów wodociagowych
 - b) stniejących studni, do czasu ich użytkowania,
 - c) pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistrali wodociagowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;
- 3) dopuszczenie realizowania zbiorników bezodpływowych na terenach nie objętych siecią kanalizacji sanitarnej do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji; po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej nakazuje się podłączenie obiektów do niej, a bezodpływowe zbiorniki podlegają zagospodarowaniu zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) dopuszczenie wykorzystania wód deszczowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, poprzez:
 - a) rozproszanie na terenie własnym inwestora,
 - b) odprowadzenie do wód płynących na warunkach ustalonych przez zarządcę.
- 2) dopuszczenie gromadzenia oraz wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności; dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do kanałów wód opadowych;
- 4) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

5. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się :

- 1) nakaz wywożenia odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią;
- 2) zapewnienie miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów.

6. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się: możliwość korzystania z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych, ekologicznych systemów grzewczych.

7. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) utrzymanie, stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia Piotrowice (210130) wraz ze strefami ochronnymi;
- 2) redukcje gazu średnioprężnego przy pomocy reduktorów instalowanych w poszczególnych budynkach;
- 3) preferencje technologii rozprowadzania gazu w postaci modelu średniociśnieniowego zasilanego ze stacji redukcyjno – pomiarowej gazu I stopnia;
- 4) docelowe wyposażenie odbiorców w indywidualne reduktory gazu w celu zmniejszenia kapitałochłonności dostaw;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia, szerokość strefy tej wynosi:
 - a) 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 15m dla zabudowy wolnostojącej niemieszkalnej
 - c) dla gazociągu DN 100 PN 6.3 relacji Taczalin – Dziwiszów odgałęzienie Piotrowice;
- 6) obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dla lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej gazociągu, a także modernizacji, przebudowy i rozbudowy obiektów znajdujących się w strefie;
- 7) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie czterometrowym, po dwa metry od osi gazociągu;
- 8) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 9) budowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z wnioskami przyszłych odbiorców gazu.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych oraz zapewnienie zachowania pasów eksploatacyjnych – ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami napowietrznymi i podziemnymi;
- 3) dopuszczenie:
 - a) rozbudowy sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych i kablowych: 110kV, 20kV i 0,4kV wraz z przyłączami,
 - b) budowy stacji transformatorowych;
- 4) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną poprzez:
 - a) istniejące sieci elektroenergetyczne, stacje transformatorowe,
 - b) projektowane sieci i stacje na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) obowiązek zagwarantowania pod lokalizację projektowanych stacji elektroenergetycznych wydzielanych działek o szerokości 6,5m i długości 8,5 m z możliwością bezpośredniego dojazdu od układu komunikacyjnego, przy założeniu, że budynek stacji transformatorowej może być usytuowany w odległości do 1,5 m od granicy działki;
- 6) przy budowie stacji elektroenergetycznej nie obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) dopuszczenie przebudowy istniejącego uzbrojenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 25. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Męcinka.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego .

PRZEWODNICZĄCY RADY

Wiesław Gregulski