

UCHWAŁA NR XIV/82/2012
RADY GMINY MĘCINKA

z dnia 30 marca 2012 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Męcinka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz uchwałą Nr XXXVIII/245/09 Rady Gminy Męcinka z dnia 29 grudnia 2009 roku, o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Męcinka w Gminie Męcinka, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXIX/236/2001 Rady Gminy Męcinka z dnia 2 lipca 2001 roku z późniejszymi zmianami, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Męcinka.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są :

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1: 1000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu ,
 - 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.
3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzeń publiczną (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagającą 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 terenu 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) linia energetyczna średniego napięcia 20 kV wraz ze strefą ochronną.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ileć 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, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu,
- 5) linie rozgraniczające – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej,
- 7) odpowiednie zagospodarowanie – należy przez to rozumieć odpowiednie zagospodarowanie mas ziemi, w tym warstwy próchniczej, oraz wykorzystanie jej po zakończeniu realizacji elementów komunikacji, infrastruktury technicznej oraz obiektów kubaturowych, do wykorzystania przy kształtowaniu przestrzeni biologicznie czynnych,
- 8) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem użytkowania,
- 9) tereny wyznaczone dla parkowania – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, na terenie którym dopuszczane jest parkowanie nie związane z przeznaczeniem podstawowym, służącym innej nieruchomości, w celu spełnienia wymaganej planem ilości miejsc parkingowych,
- 10) tymczasowe zagospodarowanie – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnie z ustaleniami planu,
- 11) 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,
- 12) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne związane z funkcjonowaniem sieci komunikacyjnych i uzbrojenia technicznego,
- 13) usługa towarzysząca – należy przez to rozumieć usługę towarzyszącą przeznaczeniu podstawowemu terenu, nie wymagającą wydzielenia odrębnego terenu, wyłącznie przeznaczonego dla tej usługi,
- 14) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, nie zaliczane 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, lecznictwa 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.

- 15) 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%,
- 16) 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%,
- 17) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej,
- 18) 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 zmianą planu wydziela się tereny o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującym symbolem:

- 1) GMN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) GUp – tereny usług publicznych,
- 3) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
- 4) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- 5) 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 zieleń oraz komunikację, związaną z dojazdami, dojazdami, 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 § 16 niniejszej uchwały,
- 2) ustala się zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb własnych mieszkańców zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 17, niniejszej uchwały, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych za zgodą właściciela lub zarządy parkingu,
- 3) ustala się obsługę w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie z § 18 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. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki budowlane, dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) zgodność z przepisami odrębnymi,
- 2) minimalna powierzchnia 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 drogi minimalna wielkość wynosi 8m²,
- 3) dopuszcza się wydzielenie 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 nie powinna być mniejsza niż 20 m, a dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 3 m,
- 6) dopuszcza się minimalną szerokość działki 5 m oraz inny kąt położenia granic działek w przypadkach uzasadnionych skrajnym położeniem działki przy drogach z placem do zawracania,
- 7) dopuszcza się łączenie oraz scalenia nieruchomości.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych, tablic i plansz informacyjnych, na posesjach w tym na budynkach związanych z działalnością prowadzoną w obrębie terenu, w ilości jednego nośnika reklamowego na każdą z działek budowlanych.
- 2) wyklucza się stosowanie:
 - a) tworzyw sztucznych typu siding w elewacjach budynków projektowanych,
 - b) kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacji elementów odblaskowych w projektowanych budynkach.
- 3) ustala się 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) zakazuje się realizacji garaży oraz budynków gospodarczych wykonanych w technologii metalowej z poszyciem z blachy trapezowej,
- 6) zakazuje się instalacji i urządzeń o wysokości równej bądź większej niż 50,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji,
- 7) zakazuje się reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy oraz wolnostojących reklam wielkogabarytowych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną,

- 2) zakazuje się odprowadzania nieczystości stałych i ciekłych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do ziemi,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) nakazuje się utrzymanie 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 otuliny Parku Krajobrazowego „Chełmy” obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych,
- 7) 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,
- 8) dla ochrony wód płynących obowiązuje: zapewnienie przez właściciela utrzymywania w należytym 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 symbolami, GMN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych.

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

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

2. Plan ustala dla strefy „K” - ochrony krajobrazu kulturowego miejscowości – obejmuje ona tereny krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym oraz znajdujące się w jego otoczeniu; dla strefy tej plan ustala następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy

- 1) nakaz ochrony krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym założeniem,
- 2) nakaz stosowania tradycyjnych elewacyjnych materiałów budowlanych, z uwzględnieniem specyfiki regionalnej:
 - a) dla pokryć dachowych obowiązuje stosowanie: dachówki ceramicznej lub betonowej, łupka, gontu drewnianego przy stosowaniu kolorystyki historycznej ograniczonej do: czerwieni, brązu, grafitu, czerni,
 - b) dla 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) zakazuje się 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 została wpisana 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. 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.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 12. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem GMN1, GMN2, GMN3, GMN4.

2. Przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem:

- 1) wprowadzania usług jako przeznaczenie uzupełniające,
- 2) usług towarzyszących, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych na terenie oznaczonym symbolem GMN1, GMN2,
- 3) przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) urządzenia towarzyszące,
 - b) urządzenia komunikacji, w tym: dojazdy i dojścia oraz place manewrowe,
 - c) postoju i garażowania samochodów osobowych
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzona.

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 § 11.

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

- 1) nakaz stosowania:
 - a) wysokości zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami:
 - GMN3, GMN4 - od 7,5 do 9 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - GMN1, GMN2 - od 9 do 11 m, 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) zakaz stosowania dachów o mijających się kalenicach,
 - e) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowych budynku mieszkalnego do 20 m.
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących jednokondygnacyjnych obiektów gospodarczych towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu, w tym garaży, dla których nie obowiązuje dolny parametr wysokości zabudowy,
- 4) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie więcej niż 40%,
- 6) dopuszcza się podziały, łączenia i scalenie nieruchomości na następujących zasadach i warunkach: minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200 m².

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

- 1) wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenach oznaczonych symbolem GMN2, GMN4 możliwe jest po przeprowadzeniu badań przydatności gruntu, uporządkowaniu i rekultywacji terenu umożliwiającego stały pobyt ludzi,
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem GUp1, GUp2.

2. Przeznaczenie terenu – usługi publiczne z dopuszczeniem:

- 1) usług towarzyszących, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych,
- 2) przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) urządzeń komunikacji, w tym: dojazdów i dojeżdżalni oraz placów manewrowych,
 - c) postoju i garażowania samochodów osobowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej.

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

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 11.

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

- 1) nakaz stosowania:
 - a) wysokości zabudowy od 9 do 14 m, 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) zakaz stosowania dachów o mijających się kalenicach,
 - d) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowych budynku do 25 m,
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej- nie więcej niż 40%;
- 5) dopuszcza się podziały, łączenia i scalenie nieruchomości na następujących zasadach i warunkach: minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 1200 m²

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

- 1) wprowadzenie zabudowy na stały pobyt ludzi na terenie oznaczonym symbolem GUp2, możliwe jest po przeprowadzeniu badań przydatności gruntu, uporządkowaniu i rekultywacji terenu umożliwiającego stały pobyt ludzi,
- 2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami ZI.

2. Przeznaczenie terenu – zieleni urządzonej, z dopuszczeniem:

- 1) terenów dróg publicznych,
- 2) budowy obiektów służących wypoczynkowi i rekreacji,
- 3) budowy ciągów pieszych oraz ścieżek rowerowych zagospodarowania sportowo – rekreacyjnego,
- 4) przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) urządzeń komunikacji, w tym: dojeżdżalni oraz placów manewrowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) oświetlenia 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.

5. Dopuszcza się budowę obiektów małej architektury, takich jak: wiaty, ławki, pergole, mury oporowe:

- 1) dachy 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,
- 2) ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie mniej niż 30%,
- 3) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 25%.

6. 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 planie terenu zieleni urządzonej parkowej.

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

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniających 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.

Rozdział 4. Tereny Komunikacji

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

2. Przeznaczenie terenu – tereny dróg wewnętrznych z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) urządzeń towarzyszących,
- 2) sieci i urządzeń 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 w minimalnej szerokości 8 m na terenach oznaczonych symbolem KDW.

§ 17. 1. Zasady kształtowania układu komunikacyjnego.

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

3. 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami GMN1, GMN2, GMN3, GMN4,
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 70 m² powierzchni użytkowej usługowej,
- 3) 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

§ 18. 1. Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego.

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

- 1) realizacja nowych obiektów kubaturowych powinna 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 dojazdowych, i głównych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady,
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się: powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, zaopatrywanych z ujęcia gminnego oraz stacji uzdatniania połączonych w system zamknięty, do czasu wybudowania powyższego systemu dopuszcza się stosowanie własnych ujęć wodnych.

4. 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.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) dopuszczenie gromadzenia oraz wykorzystania wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych, w granicach własności; dopuszcza się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z projektowanym układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) obowiązek podczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych z terenów utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do kanałów wód opadowych,
- 3) dopuszczenie modernizacji systemu melioracji przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów stałych ustala się:

- 1) wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią,

2) należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób umożliwiający segregację odpadów.

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

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: budowę rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z wnioskami przyszłych odbiorców gazu.

9. 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 o szerokości 20 m od linii o napięciu 20 kV oraz 6 m od linii o napięciu 0,4 kV z dopuszczeniem zmian ich szerokości za zgodą zarządcy sieci,

2) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami napowietrznymi i podziemnymi, dopuszczenie:

a) rozbudowy sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych i kablowych, 20 kV i 0,4 kV wraz z przyłączami,

b) budowy stacji transformatorowych.

c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną poprzez:

- istniejące sieci elektroenergetycznych, stacje transformatorowe,

- projektowane sieci i stacje na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

3) obowiązek zagwarantowania pod lokalizację projektowanych stacji elektroenergetycznych wydzielanych działek o szerokości 6,5 m. 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,

4) przy budowie stacji elektroenergetycznej typu miejskiego nie obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy,

5) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącym uzbrojeniem elektroenergetycznym obowiązuje przebudowa istniejącego uzbrojenia zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci.

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

Rozdział 6.

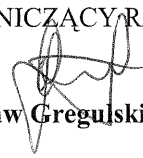
Przepisy końcowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w wysokości 5% wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych planem, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się wójtowi gminy.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY


Wiesław Greguński