

2270

UCHWAŁA NR XXX/218/2009 RADY GMINY CZERNICA

z dnia 24 listopada 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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, 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, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 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) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Czernica nr XXXVIII/359/06 z 26 października 2006 roku Rada Gminy Czernica, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/ /2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. uchwałą, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsi Krzyków**.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgrani-

czającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku. Linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,
- 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona, stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 10) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezaliczanych do przedsiębiorstw mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
- 12) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach

działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową.

2. Pojęcia pozostałe należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, MU, U, RM, RU, R, ZP, WS, E, K, KDX, KDW, KDPJ, KDD, KDL, KDZ,
- 3) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
- 6) granice stref ochronnych od sieci energetycznych i gazowych,
- 7) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 8) napowietrzne linie energetyczne o napięciu 20 kV wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu.

2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) proponowane podziały na działki budowlane.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

- a) zieleni o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²,
 - b) wydzielania działek niemających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi,
 - c) ustalenia służebności gruntowej działek niebędących drogami lub terenami przeznaczonymi planem pod drogi,
 - d) grodzienia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzoгу,
 - e) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych.
 - 4) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN/1-MN/17, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1- MU/6 oraz zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: RM/1-RM/5 wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu,

- 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych, do gruntu.
- 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami: MN/1-MN/17, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1-MU/6 oraz zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolami: RM/1-RM/5,
- 6) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Widawy”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) Północno-wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach zalewu powodziowego z lipca 1997 roku, określonego na rysunku planu szrafurą w ramach funkcji R/7- R/10.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Wyznacza się **strefę „K”** ochrony konserwatorskiej w granicach historycznego siedliska wsi wraz z terenem dawnego folwarku, dawnego parku i ogrodu (we wschodniej części wsi), dla której obowiązują następujące wymogi:

- 1) Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - 2) Nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły i użytych materiałów.
 - 3) Maksymalna wysokość nowej zabudowy nie może przekraczać 9 m.
 - 4) Należy stosować dachy o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38–45 stopni, kryte dachówką ceramiczną lub blachodachówką, matową w kolorze ceglстым.
 - 5) Należy zachować nasadzenia przydrożne.
 - 6) Należy usunąć obiekty dysharmonizujące.
 - 7) Zakazuje się stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako elewacyjnych materiałów okładzinowych.
 - 8) Zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma materiału i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń.
 - 9) Zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekątnikowymi telekomunikacji.
 - 10) Zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
- 11) Dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksploatowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów.
 2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla całego obszaru objętego opracowaniem, dla której obowiązują następujące wymogi:
 - 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - 2) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.
 3. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) Dom mieszkalny, ul. Główna 54 (stary nr 1), mur., pocz. XX w.,
 - 2) Dom mieszkalny, ul. Główna 42 (stary nr 3), mur., pocz. XX w.
 4. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - 5) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - 6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым,
 - 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

- 8) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
- 9) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- 10) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

5. Wyznacza się zabytkowe stanowiska archeologiczne, 2/28 AZP 80-30 – ślad osadnictwa, pradzieje i 3/29 AZP 80-30 – ślad osadnictwa, pradzieje, dla których określa się następujące wymagania:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,
- 3) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 4) zasób ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.

6. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowani miejscowego planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) Wobec terenów położonych w sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów objętych wojewódzką ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia.
- 2) Nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach.
- 3) Należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym.
- 4) Nową zabudowę należy lokalizować w logicznym rozwinięciu przy istniejącej siatce dróg.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ/1,
- 2) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1- KDL/5,
- 3) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1- KDD/7,
- 4) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ/1- KDPJ/5,
- 5) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX/1,
- 6) teren zieleni urządzonej określonej na rysunku planu symbolem ZP/1.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się lokalizację wszelkich obiektów niebędących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Z uwagi na występujący na całym obszarze objętym planem wysoki poziom wód gruntowych wprowadza się zakaz podpiwniczenia budynków.

2. Na obszarze objętym planem wyznacza się obszary objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem R/1- R/6.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg:

- 1) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ/1,
- 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL/1- KDL/5,
- 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD/1- KDD/7,
- 4) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW/1- KDW/13,
- 5) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ/1- KDPJ/5,
- 6) ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDX/1.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej

i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- 3) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
 - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** – sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających

ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:

- a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - b) przyłączanie nowych obiektów do sieci rozdzielczej odbywać się będzie w oparciu o warunki określone przez operatora sieci,
 - c) dopuszcza się do czasu realizacji sieci rozdzielczej zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny,
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
 - c) pozostawia się przebieg istniejących tras linii elektroenergetycznych o napięciu 20 kV wraz ze strefami, w obrębie których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - d) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem E/1- E/3 lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - e) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - f) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
 - g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako napowietrzne lub skablowane,
 - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:

- komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie,
- 7) w zakresie **telekomunikacji** – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,
- a) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej możliwa jest jedynie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R/3.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 24 m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U, = 24 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 1000 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1200 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 1500 m².

Rozdział III

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1-MN/17 – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca lub bliźniacza,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) istniejącej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, z wykluczeniem parkowania pojazdów powyżej 3,5 t,
 - e) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
 - 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne,
 - e) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - f) 3 m od granicy cieków wodnych,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

- b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 1000 m²,
- 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

§ 15. MU/1-MU/6 – przeznaczenie podstawowe – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
- c) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
- a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

- c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
- d) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
- a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
- b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m², przy czym część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m²,
- 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1, nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

§ 16. RM/1- RM/5 – przeznaczenie podstawowe – istniejąca **zabudowa zagrodowa**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
- b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, w wykluczeniu parkowania pojazdów powyżej 3,5 t,
- d) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,

- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - 10) wprowadza się obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
 - 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
 - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
 - 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Podział terenu na projektowane działki:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m².

§ 17. U/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

§ 18. U/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
 - 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
 - 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 750 m².

§ 19. RU/1, RU/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) szklarni i wiat ogrodniczych,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku gospodarczego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L dla terenu RU/2,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D dla terenu RU/1,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 20. ZP/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej urządzonej, takiej jak parki, zieleńce, skwery, itp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów zieleni parkowa urządzona,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) obiektów małej architektury.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m.

§ 21. R/1, R/2, R/4, R/5 i R/6 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,

- c) dróg transportu rolnego,
- d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 22. R/3 – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) urządzeń telekomunikacyjnych – stacji telefonii komórkowej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) dróg transportu rolnego,
 - e) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 23. R/7, R/8, R/9, i R/10 – przeznaczenie podstawowe – **tereny rolnicze** – uprawy polowe

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze, położone w granicach zalewu powodziowego z lipca 1997 roku,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,
- 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią.

§ 24. WS/1- WS/11 – przeznaczenie podstawowe – **tereny wód** otwartych i płynących, w tym rowy melioracyjne i ciek wodne

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące (cieki wodne i rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,

- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem niezaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
- 3) wprowadza się zakaz gradzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji,
- 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniących je przed zanieczyszczeniem.

§ 25. E/1- E/3 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – stacje transformatorowe na wydzielonych działkach

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
- 2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.,
- 4) dla ogrodzenia stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 26. K/1- K/3 – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej** – w tym przepompownie ścieków

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

§ 27. Teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ/1**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga zbiorcza klasy Z (zachodnie obejście wsi Krzyków- bezwzględny zakaz zabudowy), częściowo istniejąca droga powiatowa nr 1924D,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) wprowadza się zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi KDZ/1 dla nowo projektowanych terenów.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m,
- 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 6,0 m,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 28. Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL/1 - KDL/3**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (istniejąca droga powiatowa nr 1924D),

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),

2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

3. Nowe włączenia do drogi nr 1535D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Teren dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/4 i KDL/5**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi lokalne klasy L

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),

2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 30. Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/7**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),

2) minimalna szerokość jezdni = 5,0 m,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 31. Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/13**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) chodników i ścieżek rowerowych,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 8-10 m w (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu)

2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

4) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości, zgodnego z rysunkiem planu, w ramach proponowanego wewnętrznego podziału nieruchomości.

§ 32. Teren ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1- KDPJ/5**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo-jedne,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),

2) minimalna szerokość jezdni utwardzonej – 3,5 m,

3) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 33. Teren ciągu pieszego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX/1**

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszy,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 3 m.

§ 34. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- | | |
|--------------------|------|
| 1) MN, MU, RM | 15%, |
| 2) U, RU | 15% |
| 3) ZP, WS, R, E, K | 0,1% |

Rozdział IV

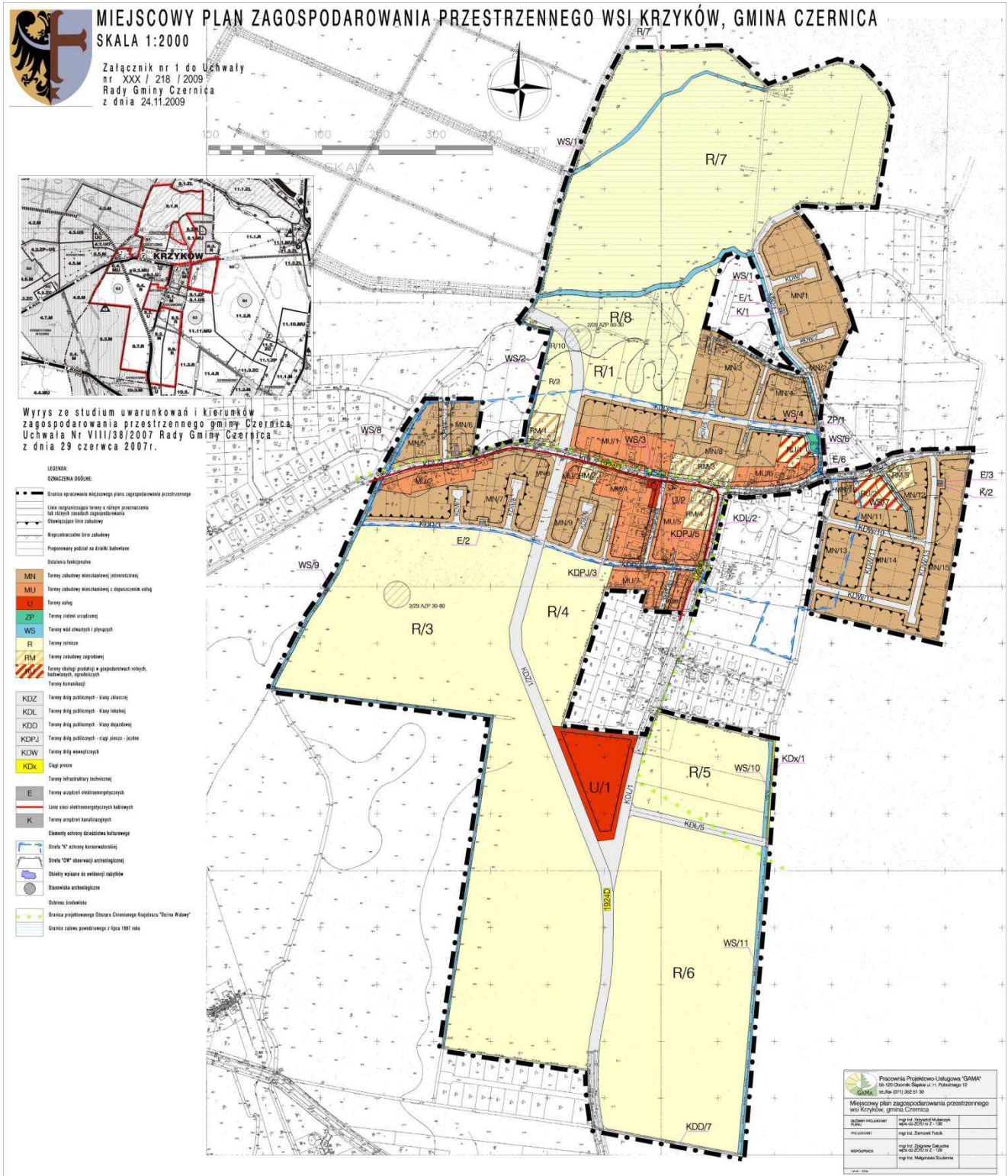
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 36. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy:
Karol Pietrucha

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXX/
/218/09 Rady Gminy Czernica z dnia
24 listopada 2009 r.



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/
/218/09 Rady Gminy Czernica z dnia
24 listopada 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.).

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
- Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży gruntów gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości

Z ww. prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	4 275 784
	Opłata adiacencka	982 845
	Wzrost podatku od nieruchomości – gruntowych	143 690
	Wzrost podatku od nieruchomości – budynki	203 943
	Sprzedaż gruntów gminnych	199 877
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	526 235
	Suma dochodów	+ 6 332 375
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	74 799
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej i infrastruktury technicznej	3 380 371
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0
	Spadek podatku od nieruchomości	782
	Suma kosztów	- 3 455 952
Suma kosztów i dochodów		+ 2 876 423

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje rozwój nowych terenów mieszkaniowych i usługowych.

Prognozowane dochody gminy z uchwalenia planu w okresie 10 lat wynoszą 6 332 374,741 zł i w pełni pokrywają koszty w wysokości – 3 455 952,05 zł. Większość dochodów wynika ze skutków pośrednich planu – czyli zrealizowania konkretnych inwestycji – a nie z tylko ze zmiany ustaleń w planie. Aby umożliwić uzyskanie faktycznych dochodów z niniejszego planu należy prowadzić intensywne działania marketingowe obszarów inwestycyjnych ustalonych w planie.

Stwierdzone koszty wynikają natomiast głównie z nakładów poniesionych na realizację zaprojektowanego układu komunikacyjnego wraz z rozbudową układu infrastruktury technicznej. Koszty te jednak nie przewyższają prognozowanych dochodów. Dodatkowo gmina może starać się o środki zewnętrzne

na realizację zaprojektowanej infrastruktury, gdyż prognozowane dochody umożliwią wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe.

Analiza finansowa planu wykazuje, że ustalenia projektu planu są ekonomicznie uzasadnione i w perspektywie dłuższej niż okres prognozy możliwe jest uzyskanie faktycznych dochodów. W tym celu niezbędne jednak są inwestycje w infrastrukturę techniczną i promocje terenów gminy. Realizacja infrastruktury technicznej może wymagać w dofinansowania ze środków budżetowych lub zewnętrznych. Nakłady te są jednak konieczne potrzebne, aby umożliwić prawidłowy rozwój terenów, który w późniejszych latach będzie generował same dochody.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/
/218/09 Rady Gminy Czernica z dnia
24 listopada 2009 r.**

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 11 DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KRZYKÓW

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	25.09.09	Iwona Kajewska ul. Żelazna 51/4 53-427 Wrocław	Sprzeciw przeciwko funkcji MN/10, Pani żąda zapisu MU wg. SUIKZP	dz. nr 39/5 i 39/6	MN/10	uwzględniona				Skorygowano na rysunku planu na funkcję MU
2	29.09.09	Dariusz Deikot ul. Polna 24 55-002 Kamieniec Wrocławski	Przeznaczenie całości działek pod zabudowę mieszkaniową lub usługową	dz. nr 66/2, 66/3, 66/4	U/1, KDZ/1, R/3		odrzucona w – rysunek planu pozostaje bez zmian wg ustaleń zgodnych ze SUIKZP			Pozostawiono bez zmian z uwagi na niezgodność ze SUIKZP
				dz. nr 103/3 i 103/2	R/7					
3	01.10.09	Grzegorz Madej, Małgorzata Murawa-Madej ul. Kazimierska 7/9 51-657 Wrocław	Przeznaczenie części działki nr 50 pod zabudowę mieszkaniową wg ustaleń obowiązującego SUIKZP	dz. nr 50	KDL/5, R/6		niewzględniona (brak zgody Ministra)			Pozostawiono bez zmian z uwagi na negatywną decyzję Ministra
		Bartosz Madej, Magdalena Madej ul. Boguszowska 34 54-46 Wrocław								Rołnictwa i Rozwoju Wsi