

1267

**UCHWAŁA NR VII/19/2011
RADY GMINY OSIECZNICA**

z dnia 28 lutego 2011 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica dla terenów: obręb Kliczków dz. nr 68/2, obręb Osiecznica dz. nr 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 125, 126, 127, 153/1, 198/1, 206/2, 206/3, 213/5, 213/7, 213/8, 32/12, 32/16 i 642 oraz oddziały leśne 376, 377, 405, 406, 431, 432, obręb Tomisław dz. nr 242/1, 334, 711, obręb Osieczów dz. nr 273, obręb Przejęśław dz. nr 35/3, 84, 179, 67/350, 292/337, 292/338, 247/1, obręb Ławszowa dz. nr 60, 114, obręb Parowa dz. nr 598/1, 733

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 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr XXXV/164/2009 Rady Gminy Osiecznica z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica dla terenów: obręb Kliczków dz. nr 68/2, obręb Osiecznica dz. nr 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 125, 126, 127, 153/1, 198/1, 206/2, 206/3, 213/5, 213/7, 213/8, 32/12, 32/16 i 642 oraz oddziały leśne 376, 377, 405, 406, 431, 432, obręb Tomisław dz. nr 242/1, 334 711, obręb Osieczów dz. nr 273, obręb Przejęśław dz. nr 35/3, 84, 179, 67/350, 292/337, 292/338, 247/1, obręb Ławszowa dz. nr 60, 114, obręb Parowa dz. nr 598/1, 733, Rada Gminy Osiecznica po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica uchwała, co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1.

- 1) Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica dla terenów: obręb Kliczków dz. nr 68/2, obręb Osiecznica dz. nr 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 125, 126, 127, 153/1, 198/1, 206/2, 206/3, 213/5, 213/7, 213/8, 32/12, 32/16 i 642 oraz oddziały leśne 376, 377, 405, 406, 431, 432, obręb Tomisław dz. nr 242/1, 334, 711, obręb Osieczów dz. nr 273, obręb Przejęśław dz. nr 35/3, 84, 179, 67/350, 292/337, 292/338, 247/1 obręb Ławszowa dz. nr 60, 114, obręb Parowa dz. nr 598/1, 733, zwaną dalej planem, w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiącym załączniki graficzne nr 1, nr 2, nr 3, nr 4, nr 5, nr 6 i nr 7 do niniejszej uchwały.
- 2) Załącznikami do planu są:
 - a) Załącznik nr 1 – rysunek planu dla dz. nr 60 i 114 obręb Ławszowa w skali 1 : 1000.
 - b) Załącznik nr 2 – rysunek planu dla dz. nr 35/3, 84, 179, 67/350, 292/337, 292/338, 247/1 obręb Przejęśław w skali 1 : 1000.
 - c) Załącznika nr 3 – rysunek planu dla dz. nr 598/1, 733 obręb Parowa w skali 1 : 1000.
 - d) Załącznik nr 4 – rysunek planu dla dz. nr 273 obręb Osieczów i dz. nr 242/1, 711 obręb Tomisław w skali 1 : 1000.

- e) Załącznik nr 5 – obręb Kliczków dz. nr 68/2, obręb Osiecznica dz. nr 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 125, 126, 127, 153/1, 198/1, 206/2, 206/3, 213/5, 213/7, 213/8, 32/12, 32/16; w skali 1 : 1000.
- f) Załącznik nr 6 – rysunek planu dla dz. nr 334 obręb Tomisław w skali 1 : 1000.
- g) Załącznik nr 7 – obręb Osiecznica dz. nr 642 oraz oddziały leśne 376, 377, 405, 406, 431, 432 w skali 1 : 1000.
- h) Załącznik nr 8 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- i) Załącznik nr 9 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

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

- 1) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).
- 2) Planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.
- 3) Przepisach szczególnych – rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.
- 4) Rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, w formie załączników graficznych nr 1 do 7 do niniejszej uchwały, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000.
- 5) Terenie – rozumie się przez to obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, na którym obowiązują określone ustalenia odnośnie przeznaczenia, sposobu zagospodarowania oraz zabudowy.
- 6) Przeznaczeniu podstawowym terenu – rozumie się przez to dominującą funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie. Wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne, pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.
- 7) Przeznaczeniu uzupełniającym terenu – rozumie się przez to funkcję uzupełniającą, która uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, wyznaczoną dla danego terenu lub działki, która nie może być zrealizowana bez funkcji

podstawowej i w nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy.

- 8) Nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.
- 9) Poziomie terenu – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części, niebędącym wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych.
- 10) Dachach wielospadowych – rozumie się przez to dachy, o co najmniej dwóch połaciach.
- 11) Intensywności zabudowy – rozumie się jako wartość stanowiącą stosunek powierzchni całkowitej nadziemnych kondygnacji stałych obiektów zlokalizowanych w obrębie działki do powierzchni tej działki.
- 12) Urządzeniach towarzyszących – rozumie się przez to wszelkie obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia, których szczegółowej lokalizacji plan nie określa, a są niezbędne do eksploatacji obiektów o funkcji podstawowej:
 - a) elementy infrastruktury technicznej – sieci, przyłącza i urządzenia instalacyjne;
 - b) elementy czasowego gromadzenia i segregacji odpadów oraz służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków;
 - c) komunikacja wewnętrzna – ciągi piesze;
 - d) parkingi, garaże;
 - e) budynki gospodarcze;
 - f) zieleń ozdobna i urządzona;
 - g) obiekty małej architektury, w tym urządzenia rekreacyjne i place zabaw.
- 13) Zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć działalności w dziedzinach: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji.
- 14) Zabudowie przemysłowej – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność wytwórczą, dla której może być wskazane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.
- 15) Usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, który nie jest zaliczany do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla którego nie jest wymagany obowiązek sporządzania raportu oddziaływania na środowisko. Nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.
- 16) Stawce procentowej – rozumie się przez to stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 17) Siding – to metoda wykończania elewacji budynków, gdzie widoczną warstwę stanowią panele.

§ 3. Ustalenia planu:

- 1) Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- a) granice obszaru objętego planem miejscowym;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) Na terenie opracowania planu obowiązują ustalenia przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, w tym stref ograniczonego użytkowania, stref ochronnych.
 - 3) Pozostałe ustalenia stanowią oznaczenia informacyjne, wynikające z przepisów szczególnych oraz innych obowiązujących decyzji, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów obowiązujące na obszarze objętym planem: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i obiektów;
- 2) Obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej historycznej tradycji w zakresie skali, bryły, rozplanowania, geometrii dachów, podziałów elewacyjnych, materiału elewacyjnego, kolorystyki.
- 3) Zasady sytuowania zabudowy, obowiązujące na terenach, na których rysunek planu nie określa obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy:
 - a) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic:
 - zbiorczych KD(Z) – 10 m,
 - lokalnych KD(L) – 8 m,
 - dojazdowych KD(D) – 6 m,
 - wewnętrznych KDW – 5 m,
 - pieszo-jezdnych i pieszych KPJ – 5 m,
 - b) minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.
- 4) Na obszarze objętym planem występują tereny lokalizacji wyrobisk powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin oraz tereny górnicze.
 - ustala się prowadzenie eksploatacji górniczej tak, aby na terenach zabudowy mieszkaniowej wpływy nie przekraczały kategorii określonej koncesją, a poza ww. terenami kategorie wpływów nie mogą przekroczyć kategorii odporności obiektów.
 - w przypadku podejmowania konkretnych inwestycji obowiązują przepisy prawa budowlanego odnośnie posadowienia i realizacji inwestycji na terenach podlegającym skutkom eksploatacji górniczej – wymaga zaopiniowania inwestycji na etapie pozwolenia na budowę przez Okręgowy Urząd Górniczy.
- 5) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, ani obszarów ochrony przed powodzią.

- 6) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- 7) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów podlegających scaleniu nieruchomości.
- 8) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy.
- 9) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów zdegradowanych, wymagających reкультывacji.
- 10) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów służących organizacji imprez masowych.
- 11) Na terenie planu nie znajdują się tereny wojskowe, zamknięte, przeznaczone na cele związane z obronnością Państwa.
- 12) Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów, na którym istnieje możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m².

§ 5. Ogólne zasady rozwoju infrastruktury.

- 1) Realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksowe wykonanie uzbrojenia technicznego.
- 2) W liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się:
 - a) korekty łuków dróg w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu;
 - b) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne, uzgodnione z zarządcami ulic;
 - c) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu tablic informacyjnych i nośników reklam, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - d) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub ich poszerzenia do docelowych parametrów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania nowych obiektów budowlanych.
- 3) Wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, należy usytuować pod ziemią, w liniach rozgraniczających ulic, po uzgodnieniu z ich zarządcami.
- 4) W sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa, dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic, pod warunkiem zachowania ustaleń przepisów szczególnych i po uzgodnieniu z właścicielami terenów.
- 5) Na terenach objętych planem inwestycje oraz zmiany w zakresie: zaopatrzenia w: ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, sieć telekomunikacyjną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji urządzeń technicznych, wymagają uzgodnienia z administratorami sieci.

§ 6. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w wodę.

- 1) Ustala się zaopatrzenie dla celów: socjalno-bytowych, usługowych i przeciwpożarowych

poprzez odcinki istniejącego i projektowanego systemu wodociągowego;

- a) nawierzchnia utwardzona.
- 2) Ustala się lokalizację rozdzielczej sieci wodociągowej, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi typu: hydrofornie, zbiorniki wyrównawcze, na terenach zabudowanych lub przewidzianych do zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych

§ 7. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie kanalizacji.

- 1) Ustala się zakaz bezpośredniego odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych.
- 2) Wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania ścieków: bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji odprowadzającej wody opadowe.

§ 8. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie odprowadzania wód opadowych.

- 1) Ustala się nakaz odprowadzenia Wód opadowych poprzez sieci kanalizacji do istniejących cieków wodnych, za zgodą ich zarządcy.
- 2) Ustala się nakaz odprowadzenia wód opadowych, wstępnego ich oczyszczenia i odprowadzania do kanalizacji, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz warunkami określonymi przez administratora sieci.
- 3) W celu odprowadzania wód opadowych z terenów utwardzonych o powierzchni powyżej 200 m² niebędących drogami, ustala się wymóg podczyszczania tych ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów lub wód powierzchniowych, poprzez zastosowanie separatorów zanieczyszczeń.
- 4) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych z poszczególnych działek związanych z zabudową na teren dróg publicznych oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnymi.

§ 9. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie gospodarki odpadami przewiduje:

- 1) Obowiązek gromadzenia utylizacji stałych odpadów bytowo-gospodarczych według przyjętego na terenie gminy programu gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami szczególnymi, a w szczególności:
 - a) gromadzenie stałych odpadów w szczelnych pojemnikach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych, w ramach umowy podpisanej z przedsiębiorstwem posiadającym aktualne zezwolenie na odbiór odpadów;
 - b) wyznaczenie miejsc segregacji odpadów na terenach publicznych;
 - c) dla obiektów budowlanych należy zapewnić miejsca na place pod śmietniki zapewniające możliwość segregacji odpadów;

§ 10. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w ciepło: w przypadku zorganizowanego systemu ogrzewania ustala się rozproszanie ciepła poprzez podziemne sieci ciepłownicze

§ 11. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w gaz.

- 1) Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez rozdzielczą sieć gazową.
- 2) Do czasu realizacji podłączenia do sieci gazowej dopuszcza się stosowanie przydomowych zbiorników na gaz płynny przy zachowaniu warunków technicznych określonych odrębnymi przepisami.
- 3) Ustala się obowiązek uzgadniania budowy wszelkich obiektów budowlanych w strefie ograniczonego użytkowania dla gazociągu ustalonej (wynikającej z przepisów odrębnych) z zarządcą sieci.
- 4) W sąsiedztwie gazociągu ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z eksploatacją sieci infrastruktury;
 - b) zapewnienie dojazdu;
 - c) zagospodarowanie terenów zielenią niską;
 - d) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m – po 2 m z każdej strony od osi gazociągu;
 - e) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
 - f) nakazuje się zastanianie zbiorników na gaz oraz lokalizację w miejscach niewidocznych z dróg publicznych.

§ 12. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie dostarczania energii elektrycznej i jej przesyłu.

- 1) Ustala się adaptację istniejących urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji.
- 2) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej.
- 3) Dopuszcza się lokalizację lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem jezdni.
- 4) Ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 15 m – po 7,5 m od osi słupów linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
- 5) Istniejące i projektowane stacje transformatorowe winny mieć dojazd z drogi publicznej lub ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 6) Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w obrębie działek przeznaczonych pod inwestycje (bez konieczności zmiany planu) pod warunkiem niewykraczania ewentualną uciążliwością poza teren wydzielony dla potrzeb trafostacji.
- 7) Dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami szczególnymi.
- 8) Minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

§ 13. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną.

- 1) Ustala się rozbudowę kablowych przewodów telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg z wyłączeniem jezdni, zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci oraz technicznymi warunkami przyłączenia operatorów.
- 2) Dopuszcza się lokalizację masztów telekomunikacyjnych z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, przy jednoczesnym spełnieniu kryteriów wysokościowych określonych dla poszczególnych terenów wyłącznie poza terenami, na których została dopuszczona zabudowa mieszkaniowa.

§ 14. Obsługa obszaru objętego planem w zakresie melioracji.

- 1) Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
- 2) Dopuszcza się zmianę przebiegu cieków wodnych i rowów przebiegających przez tereny poszczególnych funkcji.
- 3) Wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych ustala się:
 - a) zachowanie naturalnych, niezagospodarowanych pasów zieleni o funkcji stref buforowych;
 - b) zachowanie stref o szerokości co najmniej 1,5 m od linii brzegowej wód publicznych, wolnej od ogrodzeń;
 - c) zachowania stref, o minimalnej odległości 10 m od krawędzi skarp cieków, wolnej od lokalizacji budynków, o ile rysunek planu nie wskazuje inaczej;
- 4) Na obszarach, o których mowa w ust. 3, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz melioracyjnych.

§ 15. Ustala się minimalną liczbę miejsc parkingowych, którą inwestor musi zapewnić dla następujących funkcji:

- 1) Mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, w tym garaż.
- 2) Usług handlu i gastronomii – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej.
- 3) Usług: hotelowych i pensjonatowych – 1 miejsce postojowe na 2 łóżka.
- 4) Usług sportu i rekreacji – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.
- 5) Usług zdrowia – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej.
- 6) Oświaty i opieki nad dziećmi – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.
- 7) Składow, magazynów oraz zakładów produkcyjno-usługowych – 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych.

§ 16. Obiekty zabytkowe oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej.

- 1) Ochrona obiektów historycznych:
 - a) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, należy zachować lub odtworzyć

ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;

- b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- c) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;
- e) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okienną i drzwiową;
- f) elementy napowierzchniowe instalacji technicznej oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- g) przed podjęcie prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac;
- h) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji ww. obiektów należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- i) na terenie opracowania nie znajdują się obiekty zabytkowe, ale zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz rejestru zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 17. Zasady zagospodarowania i ochrony zieleni.

- 1) W zakresie zagospodarowania zielenią, obowiązuje:
 - a) zachowanie istniejącego drzewostanu, z dopuszczeniem likwidacji roślin kolidujących z lokalizacją projektowanych ulic i placów oraz drzew chorych;
 - b) projektowanie i prowadzenie prac ziemnych oraz melioracyjnych w sposób nieniszczący drzew;
 - c) odtwarzanie i uzupełnianie ubytków trwałymi, długowiecznymi gatunkami drzew rodzimych, poza obszarami, na których zarzewienie jest niewskazane.

§ 18. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska: Teren objętym zmianami znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Zbiornik Chocianów – Gozdnicza”, wyznaczony wg „Mapy Głównych Zbiorników Wód Podziemnych – GZWP wymagających szczególnej ochrony” (red. A.S. Kleczkowski, 1990, AGH, Kraków), gromadzący wody piętra czwartorzędowego w utworach porowych, na którym ustala się:

- 1) ograniczenie norm uciążliwości prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego do granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana,

- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
- 3) wykonanie powierzchni terenów komunikacji i parkingów w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do podłoża i wód gruntowych.

§ 19. Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) Ustala się możliwość scalania działek w celu dokonania ich wtórnego podziału, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) scalane działki powinny być położone w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
 - b) dopuszcza się scalanie działek, położonych na więcej niż jednym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, pod warunkiem, że nastąpi wtórny podział, a działki wydzielone w jego wyniku znajdą się w całości na którymś z tych terenów.
- 2) Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów pod warunkiem zachowania obowiązujących przepisów oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki: nakazuje się wydzielenie niezbędnych dróg wewnętrznych do obsługi działek w sposób zapewniający dostęp do drogi publicznej dla każdej wydzielonej działki.
- 3) Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej w przypadku:
 - a) dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych;
 - b) dokonywania podziałów mających na celu uregulowanie spraw własnościowych związanych z istniejącą zabudową.
- 4) Na terenie objętym planem ustala się następujące ogólne zasady podziału terenów na działki budowlane:
 - a) w zakresie dostępności działek:
 - wykonywanie podziałów w sposób zapewniający dostępność do dróg publicznych;
 - w wypadku gdy niemożliwe jest spełnienie warunków z pkt 1, ustala się możliwość wyznaczenia ogólnodostępnych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 6 m w liniach rozgraniczających, łączących nowe działki z ulicami publicznymi poprzez dwa wjazdy, lub jeden wjazd zakończony polem do zawracania pojazdów.

- 5) Minimalne szerokości frontu działki budowlanej:
 - a) w zabudowie wolno stojące j – 18 m;
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 14 m;
 - c) w zabudowie szeregowej – 8 m.

§ 20. Kształtowanie przestrzeni publicznej.

- 1) Elementami przestrzeni publicznej są tereny:
 - a) dróg publicznych;
 - b) usług publicznych;
 - c) zieleni urządzonej i skwerów;
 - d) ulic i placów parkingowych.

- 2) Na terenach, o których mowa w pkt. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:
- a) dopuszczalne grodzenie terenów, w przypadku gdy przepisy planu nie stanowią inaczej;
 - b) dopuszczenie częściowej niedostępności obiektów budowlanych;
 - c) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych w przestrzeniach publicznych oraz w miejscach widocznych z przestrzeni publicznych;
 - d) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
 - e) zakazuje się utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleb oraz prowadzenia robót ziemnych w promieniu co najmniej 1,5 m od pni pojedynczych drzew i ich skupisk.
- 3) Na obszarze objętym planem obowiązuje:
- a) zakaz montowania billboardów i nośników reklam o powierzchni większej niż 4 m² na elewacjach budynków;
 - b) dopuszczenie lokalizacji nośników reklam o powierzchni większej niż 2 m² w odległości nie mniejszej niż 80 m od siebie;
 - c) dopuszczenie lokalizacji reklam w postaci szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na parterach budynków, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza.
- § 21. Zadania celu publicznego: na terenie objętym planem nie ustala się terenów stanowiących zadania celu publicznego.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia szczegółowe

- § 22. Tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN.
- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) uzupełniające, zajmując w sumie mniej niż 40% powierzchni zabudowy działki:
 - urządzenia towarzyszące;
 - usługi nieuciążliwe.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) warunki zagospodarowania terenu:
 - zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, szeregowa i bliźniacza;
 - usługi w parterze zabudowy mieszkaniowej;
 - powierzchnia zabudowy do 200 m².
 - b) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m,
 - liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - c) kształt dachu:
 - dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 30° do 45°;
 - dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, tarasami, werandami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo-garażowymi.
 - dopuszcza się odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych;
 - d) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym, tj. czerwonym lub brązowym, czarnym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%,
 - zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding.
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30%.
- 3) Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.
- 4) Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
- a) zakaz umieszczania reklam wolno stojących;
 - b) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
 - c) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 5) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- a) teren 10MN możliwy jedynie w przypadku, kiedy znajdzie się on poza na: „strefa zagrożenia ze względu na rozrzut odłamków skalnych” wyznaczoną od terenów wydobywania.
 - b) na terenie 11MN zabudowa możliwa jedynie poza zasięgiem terenów zagrożonych zalaniem.
 - c) planowane zainwestowanie na terenie 11MN wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wpływu na obszar Natura 2000 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

- 6) Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 800 m².
- 7) Wskaźniki parkingowe:
 - a) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
 - b) ilość miejsc do parkowania – zgodna z § 15.
- 8) Stawka procentowa 30%.

§ 23. Tereny oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U.

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
 - b) uzupełniające nieprzekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:
 - urządzenia towarzyszące;
 - usługi sportu i rekreacji.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) warunki zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków do 200 m²;
 - dopuszcza się lokalizację kompleksów garażów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych.
 - b) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - wysokość zabudowy do 12 m;
 - liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - c) kształt i pokrycie dachu:
 - dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 30° do 45°;
 - dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo-garażowymi;
 - dopuszcza się odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych;
 - d) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m;
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym, tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.
- 3) Zasady i ochrona ładu przestrzennego:

- a) zakaz umieszczania reklam wolno stojących;
 - b) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej (w obszarze pasa nadokiennego).
 - c) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 4) Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², dla obiektów o powierzchni zabudowy do 150 m².
 - b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m², dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 150 m².
 - 5) Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo-garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.
 - 6) Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.
 - 7) Wskaźniki parkingowe:
 - a) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
 - b) ilość miejsc do parkowania – zgodna z § 15.
 - 8) Stawka procentowa 30%.

§ 24. Tereny oznaczone symbolami: 1U/MN.

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - teren zabudowy usługowej,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - tereny obsługi technicznej i infrastruktury.
 - b) uzupełniające nieprzekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:
 - urządzenia towarzyszące;
 - usługi sportu i rekreacji.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) warunki zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków do 200 m²;
 - dopuszcza się lokalizację kompleksów garażów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych.
 - b) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - wysokość zabudowy do 12 m;
 - liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - c) kształt i pokrycie dachu:
 - dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 30° do 45°;
 - dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad halami, tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo-garażowymi;
 - dopuszcza się odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;

- dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych;
 - d) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m;
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym, tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.
- 3) Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
- a) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej;
 - b) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia;
- 4) Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², dla obiektów o powierzchni zabudowy do 150 m²;
 - b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m², dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 150 m².
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo-garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.
- 6) Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.
- 7) Wskaźniki parkingowe:
- a) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
 - b) ilość miejsc do parkowania – zgodna z § 15.
- 8) Stawka procentowa 30%.
- § 25.** Tereny oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U.
- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
 - b) uzupełniające nieprzekraczające w sumie 40% powierzchni zabudowy terenu:
 - urządzenia towarzyszące;
 - usługi sportu i rekreacji;
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) warunki zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia zabudowy nowo lokalizowanych budynków do 400 m²;
 - zabudowa mieszkaniowa wyłącznie zajmująca nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynków na działce.
 - dopuszcza się lokalizację kompleksów garażów pod warunkiem spełnienia przepisów szczegółowych.
 - b) wysokość zabudowy i liczba kondygnacji:
 - wysokość zabudowy do 12 m;
 - liczba nadziemnych kondygnacji zabudowy do 2 plus poddasze użytkowe;
 - c) kształt i pokrycie dachu:
 - dachy wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach od 28° do 45°;
 - dopuszczalne dachy płaskie i o mniejszym kącie nachylenia nad hałami, tarasami lub nad wejściami oraz nad dobudowanymi obiektami gospodarczo-garażowymi;
 - dopuszcza się odstępstwa od form i rodzajów pokrycia budynków, w przypadku remontu oraz odbudowy dachów istniejących;
 - dopuszczalna nadbudowa dachu, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w ustaleniach szczegółowych;
 - d) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - maksymalna wysokość ogrodzeń – 1,7 m,
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym, tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
 - zakazu stosowania okładzin elewacyjnych typu siding;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20%.
- 3) Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
- a) reklamy w postaci szyldów można lokalizować w części parterowej elewacji budynku, w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej
 - b) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
- 4) Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości:
- a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m², dla obiektów o powierzchni zabudowy do 200 m².
 - b) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m², dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 300 m².
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: obiekty gospodarczo-garażowe o formie dostosowanej do budynku mieszkalnego.

- 6) Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci prywatnych dróg wewnętrznych.
- 7) Wskaźniki parkingowe:
 - a) wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana;
 - b) ilość miejsc do parkowania – zgodna z § 15.
- 8) Stawka procentowa 30%.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami: 1PG.

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny lokalizacji wyrobisk powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin.
 - b) uzupełniające nieprzekraczające w sumie 50% powierzchni zabudowy terenu:
 - urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy: warunki zagospodarowania terenu:
 - możliwość prowadzenia eksploatacji i obiektów przynależnych w oparciu o uzyskaną koncesję zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - tereny stwierdzonych, w tym nieeksploatowanych złóż surowców mineralnych, wymagają ochrony przed zainwestowaniem trwałym, polegającym na zabudowie trwale związanej z gruntem.
 - złoża piasków kwarcowych do produkcji piasków szklarskich będzie w dalszym ciągu eksploatowane systemem odkrywkowym z postępowaniem robót w kierunku północno-zachodnim, zgodnie z kierunkiem udokumentowanego złoża
 - dopuszcza się zmiany przebiegów cieków wodnych za zgodą zarządcy cieków.
 - wysokość zabudowy i liczba kondygnacji: wysokość zabudowy o charakterze administracyjno-warsztatowym, magazynowy, socjalnym sugeruje się realizować jako obiekty do 12 m;
 - dla terenu PG wyznaczona jest granica terenu górniczego oraz obszaru górniczego według rysunku planu, dla której obowiązują przepisy szczególne;
 - w granicach terenu górniczego w przypadku podejmowania konkretnych inwestycji obowiązują przepisy prawa budowlanego odnośnie posadowienia i realizacji inwestycji na terenach podlegającym skutkom eksploatacji górnicznej – wymaga zaopiniowania inwestycji na etapie pozwolenia na budowę przez Okręgowy Urząd Górniczy.
- 3) Zasady i ochrona ładu przestrzennego:
 - a) bryłę i funkcję projektowanych obiektów należy dostosować do rzeźby terenu i architektury otoczenia.
 - b) eksploatację należy prowadzić w taki sposób, aby były zapewnione warunki dojazdu i podłączenia do infrastruktury, wynikające z przepisów odrębnych.
 - c) miejsca tymczasowego składowania nakładu, z późniejszym wykorzystaniem go do rekultywacji terenu, należy zlokalizować na tymczasowych zwałowiskach na obszarze

górnicznym, wyznaczając je w oparciu o projekt zagospodarowania złoża oraz wymagania przepisów odrębnych.

- d) tereny poeksploatacyjne powinny być sukcesywnie rekultywowane, przewiduje się leśny kierunek zagospodarowania dla zwałowiska zewnętrznego oraz wodno-leśny dla wyrobiska wglębnego.
- 4) Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych:
 - a) teren kopalni znajduje się na obszarze Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
 - b) wszystkie inwestycje prowadzone w obrębie terenu objętego zmianą w planie winny spełniać wymagania w zakresie ochrony środowiska określone stosownymi przepisami szczególnymi,
 - c) uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska wywołana eksploatacją nie może wykraczać poza granice terenu górniczego,
 - d) ze względu na możliwość negatywnych skutków górnicznej eksploatacji kopaliny należy kontynuować lokalny monitoring środowiska.
- 5) Obsługa komunikacyjna:
 - a) transport odbywać się będzie na bazie istniejącej sieci kolejowej i drogowej;
 - b) ustala się konieczność wyznaczenia leśnych dróg gospodarczych, dla zachowania dostępności komunikacyjnej w obrębie leśnym.
- 6) Stawka procentowa 0%.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami: 1ZL.

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zieleni leśnej.
- 2) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów,
 - b) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia udostępnienia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe),
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegów cieków wodnych za zgodą zarządcy cieków.
- 3) Zasady i ochrona ładu przestrzennego: dopuszczenie lokalizacji nieutwardzonych ścieżek rekreacyjnych z wykluczeniem wyrębu drzewostanu.
- 4) Zasady ochrony środowiska: zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oraz dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.
- 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu: zadrzewienie wyłącznie rodzimymi gatunkami drzew, zgodnie z planem zarządzania lasu.
- 6) Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.

- 7) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, o ile spełniają one wymogi stawiane przez przepisy szczególnie.
- 8) Stawka procentowa 0%.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami: 1I, 2I.

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: tereny obsługi technicznej i infrastruktury;
 - b) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady kształtowania zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) warunki zagospodarowania terenu:
 - zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
 - nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;
 - dla obiektów znajdujących się w odległości mniejszej niż 30 m od granicy terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszczalne wartości progowe poziomu hałasu w środowisku, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku wynoszą: 65 dB w dzień i 55 dB w nocy.
 - b) ogrodzenia, kolorystyka elewacji:
 - zakaz stosowania ogrodzeń betonowych;
 - ściany tynkowane w kolorze stonowanym, nie większym niż 30% chromatyczności barwy w powłokach tynkarskich lub malarskich; dopuszcza się odstępstwo na powierzchni nie większej niż 30% ścian;
 - dopuszcza się ściany wykonane jako elewacja klinkierowa z cegły w kolorze naturalnym, tj. czerwonym lub brązowym przy dopuszczeniu innych materiałów ścian na powierzchni nie większej niż 30%;
- 3) Zasady i ochrona ładu przestrzennego: ustala się zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.
- 4) Obsługa komunikacyjna: z terenów dróg publicznych i sieci dróg wewnętrznych.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
- 6) Stawka procentowa 0%.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(W).

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren drogi wewnętrznej.
 - b) uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, dopuszcza się zwiększenie szerokości linii rozgraniczających do 8 m;
 - b) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 4 m od linii rozgraniczających dróg, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;
 - c) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych;
 - d) dopuszcza się stosowanie przeszkód zmniejszających prędkość jazdy;

- e) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
- f) dopuszcza się, aby nie wyodrębniać jezdni i chodników;

3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) nawierzchnia utwardzona;
 - b) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.
- 4) Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
- 6) Stawka procentowa 0%.

§ 30. Tereny oznaczone symbolami: 1KD(D).

- 1) Przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren drogi dojazdowej.
 - b) uzupełniające: urządzenia towarzyszące;
- 2) Zasady zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w istniejących granicach własności, dopuszcza się zwiększenie szerokości linii rozgraniczających do 12 m;
 - b) linia zabudowy obiektów budowlanych co najmniej 6 m od linii rozgraniczających dróg, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej;
 - c) dopuszcza się pasy zieleni, w tym szpalery drzew po obu stronach jezdni;
- 3) Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) nawierzchnia utwardzona;
 - b) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m² w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.
- 4) Zasady i warunki podziału oraz scalania nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy w liniach rozgraniczających terenów.
- 5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z zasadami określonymi przez zarządców sieci.
- 6) Stawka procentowa 0%.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiecznica.

§ 32. W obszarze objętym niniejszym planem tracą moc zapisy uchwały nr XII/61/2003 Rady Gminy Osiecznica z dnia 21 października 2003 roku (Dz. U. Woj. Dolnośląskiego Nr 226, poz. 3265 z dnia 9 grudnia 2003 r.) oraz uchwały nr XXXV/210/98 Rady Gminy Osiecznica z dnia 30 marca 1998 r. (Dz. U. Woj. Jeleniogórskiego Nr 27, poz. 43 z dnia 16 czerwca 1998 r.).

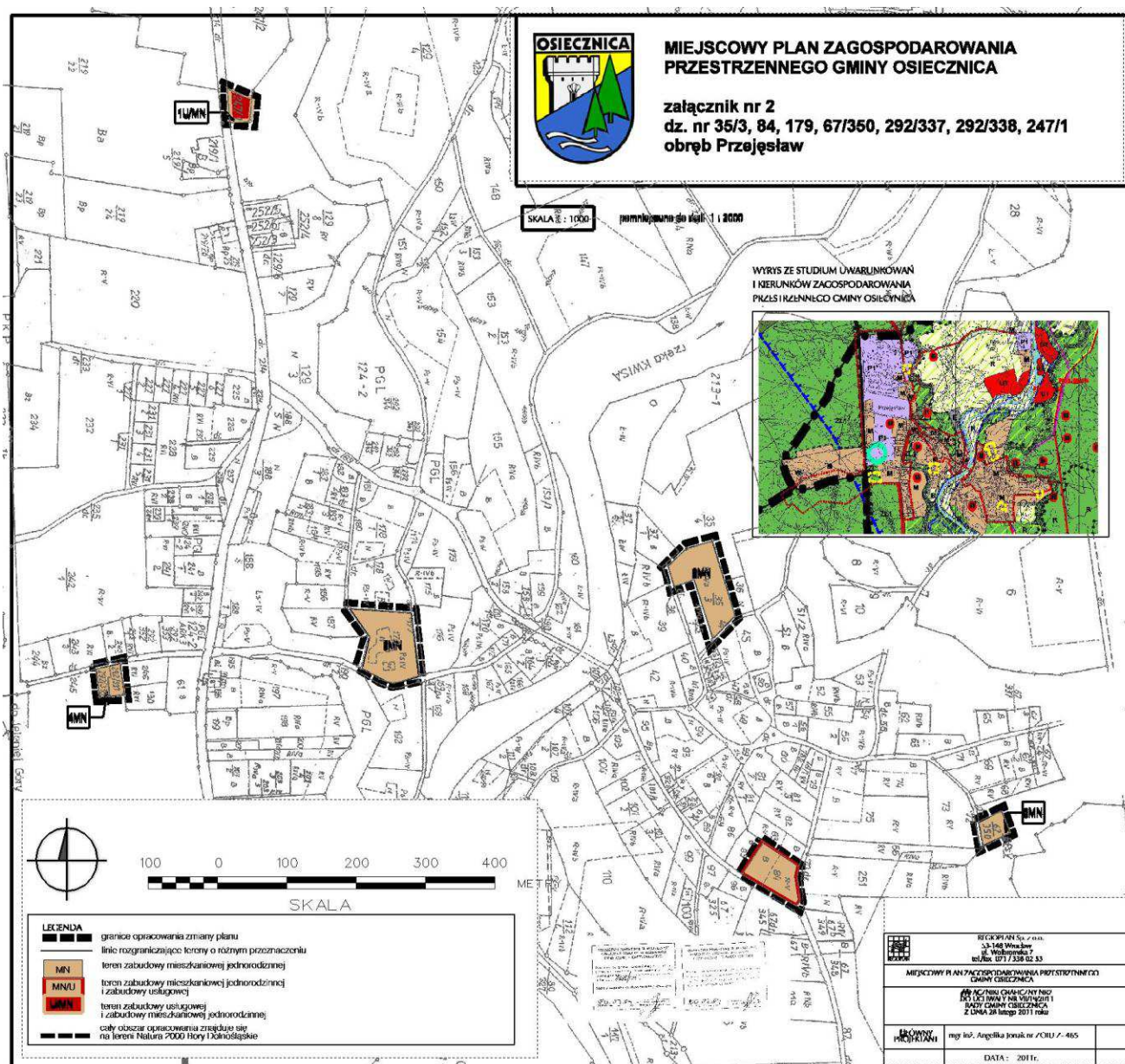
§ 33. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Wanda Abram

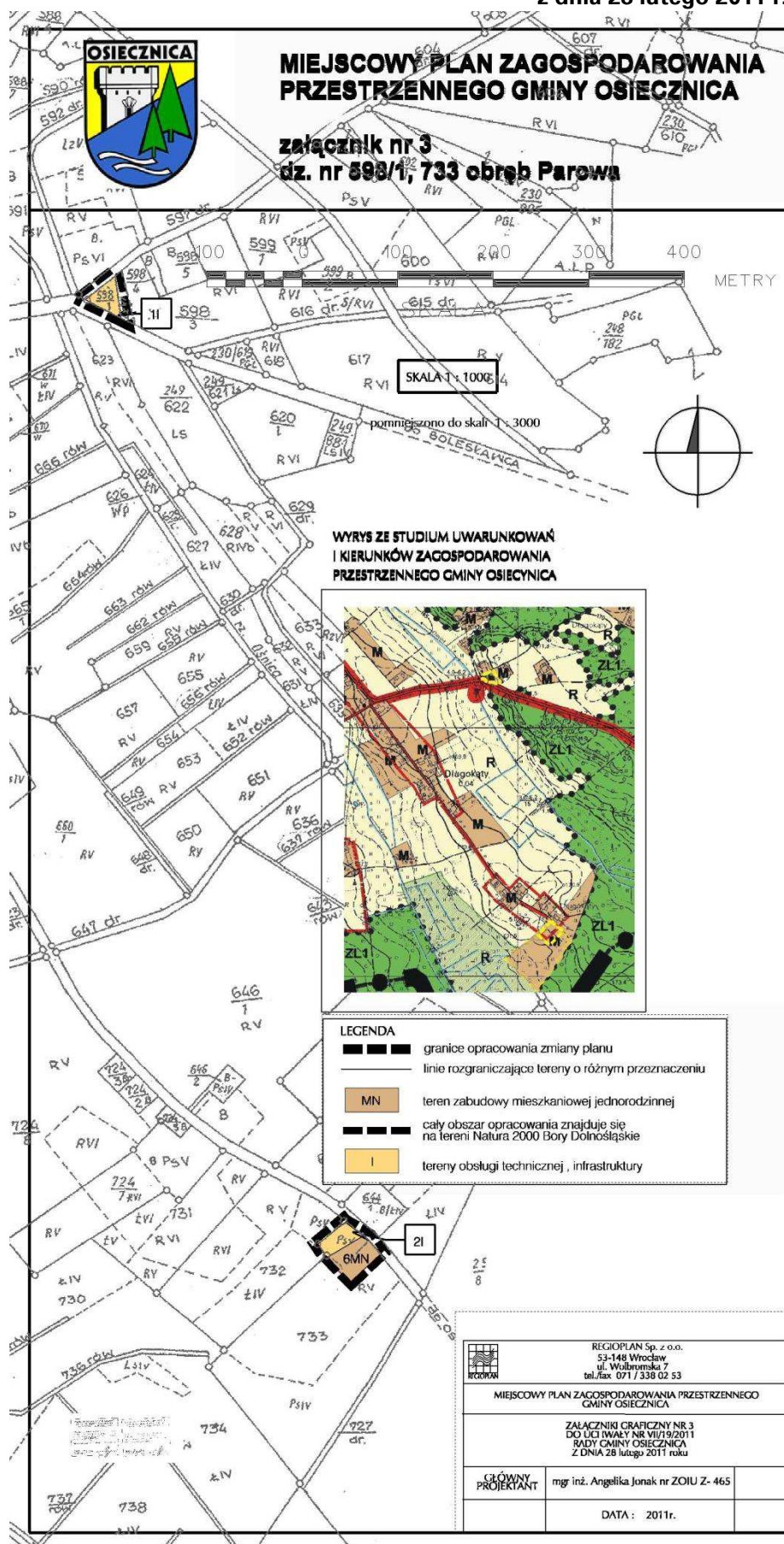
Załącznik graficzny nr 1 do uchwały
nr VII/19/2011 Rady Gminy Osiecznica
z dnia 28 lutego 2011 r.



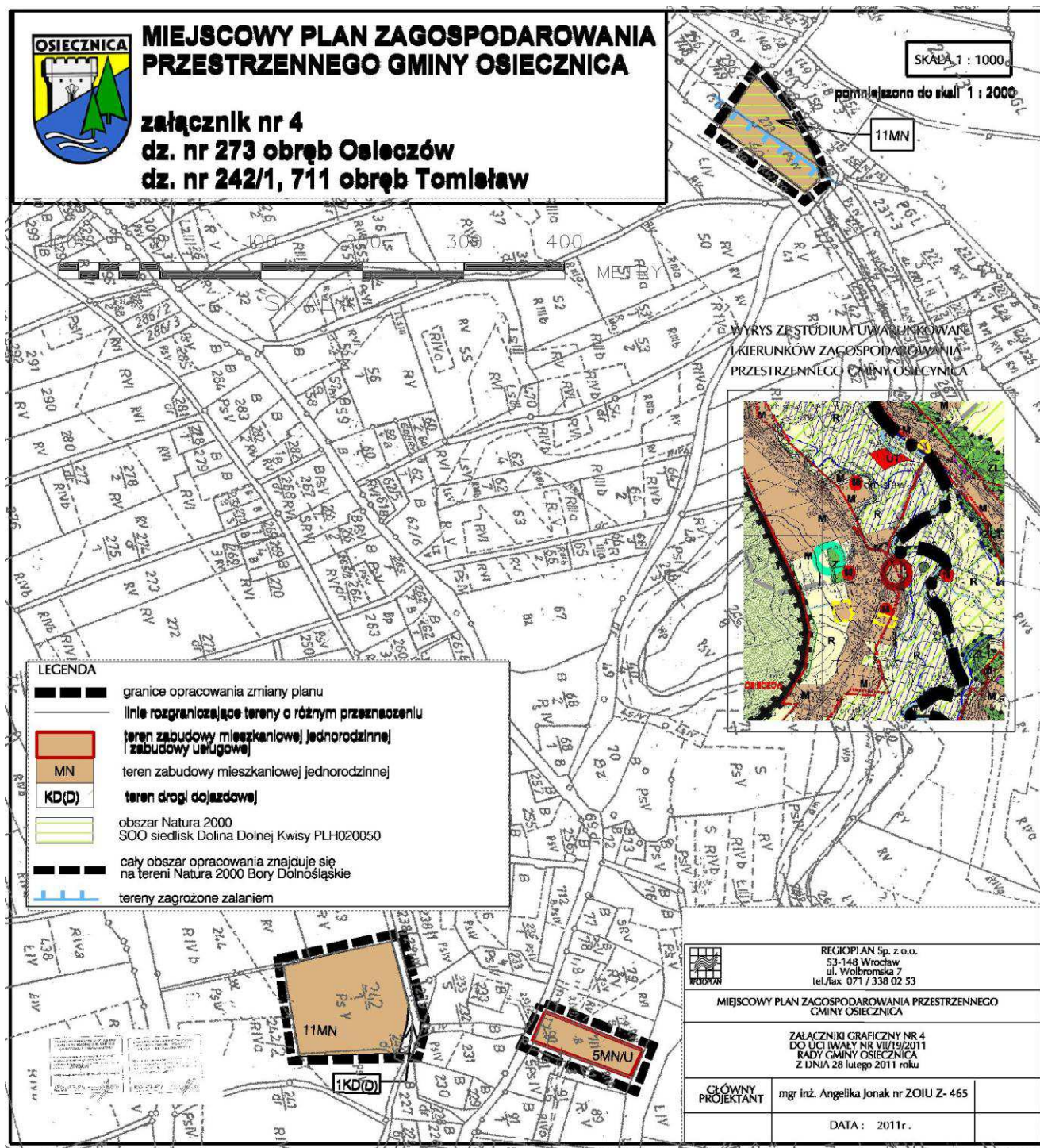
Załącznik graficzny nr 2 do uchwały
nr VII/19/2011 Rady Gminy Osiecznica
z dnia 28 lutego 2011 r.



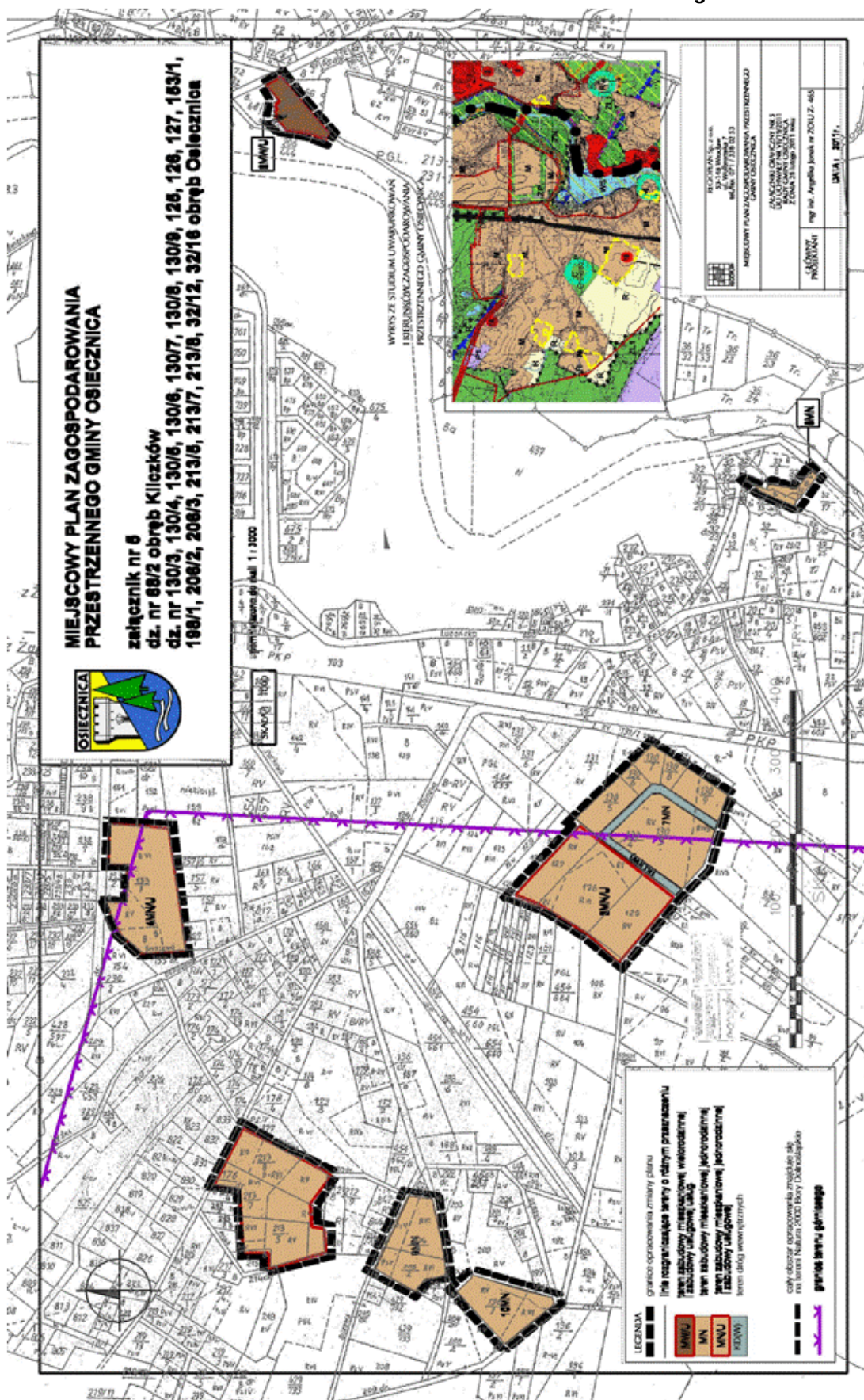
Załącznik graficzny nr 3 do uchwały
nr VII/19/2011 Rady Gminy Osiecznica
z dnia 28 lutego 2011 r.



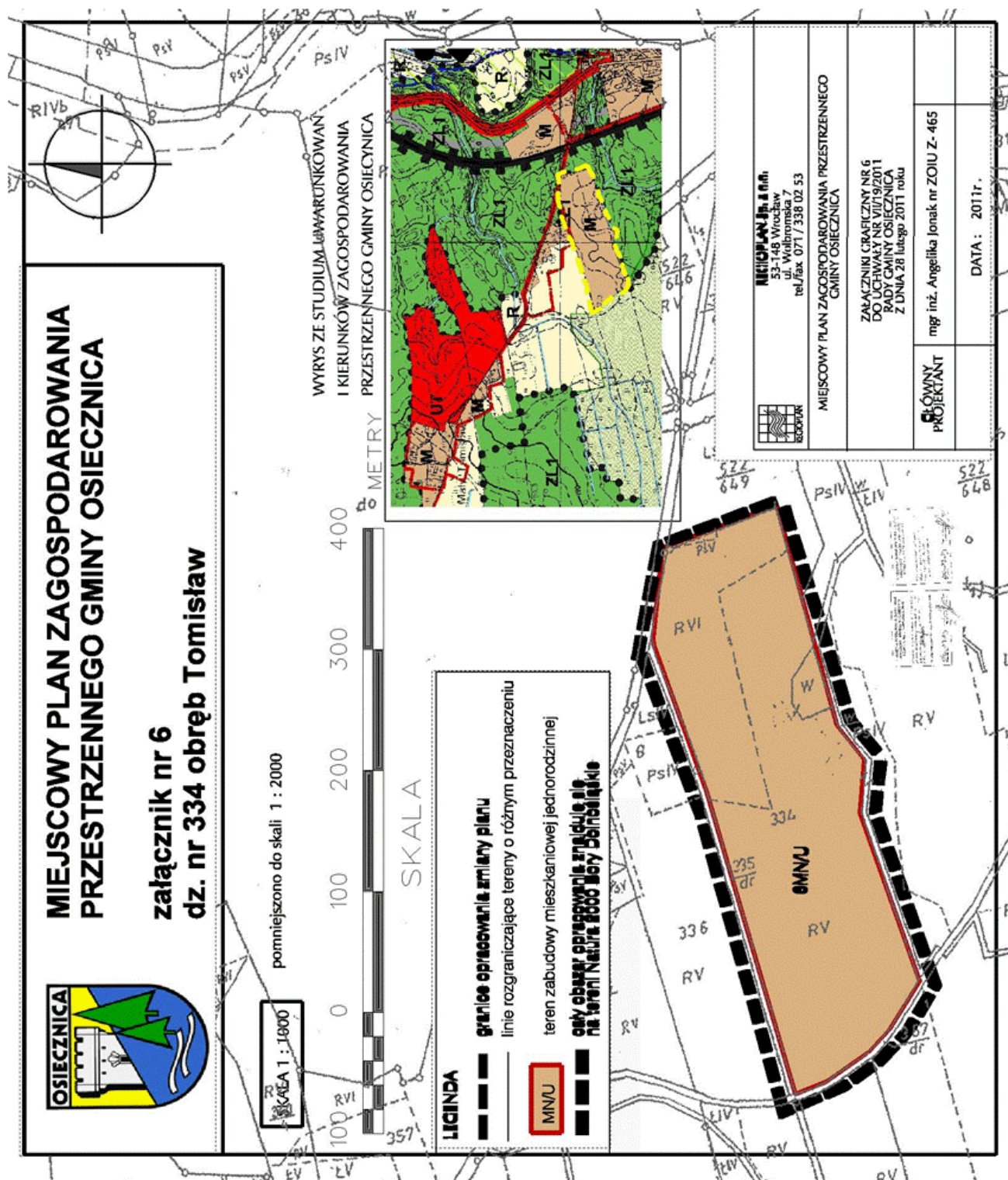
Załącznik graficzny nr 4 do uchwały
nr VII/19/2011 Rady Gminy Osiecznica
z dnia 28 lutego 2011 r.



Załącznik graficzny nr 5 do uchwały
nr VII/19/2011 Rady Gminy Osiecznica
z dnia 28 lutego 2011 r.



Załącznik graficzny nr 6 do uchwały
nr VII/19/2011 Rady Gminy Osiecznica
z dnia 28 lutego 2011 r.





**Załącznik nr 8 do uchwały nr VII/19/
/2011 Rady Gminy Osiecznica z dnia
28 lutego 2011 r.**

**UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY GMINY W OSIECZNICY
NR VII/19/2011**

z dnia 28 lutego 2011 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica
dla terenów: obręb Kliczków dz. nr 68/2, obręb Osiecznica dz. nr 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7,
130/8, 130/9, 125, 126, 127, 153/1, 198/1, 206/2, 206/3, 213/5, 213/7, 213/8, 32/12, 32/16 i 642
oraz oddziały leśne 376, 377, 405, 406, 431, 432, obręb Tomisław dz. nr 242/1, 334, 711,
obwód Osieczów dz. nr 273, obręb Przejęsław dz. nr 35/3, 84, 179, 67/350, 292/337, 292/338, 247/1,
obwód Ławszowa dz. nr 60, 114, obręb Parowa dz. nr 598/1, 733**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany, i określa szczegółowe zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP.

W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XXXV/164/2009 Rady Gminy Osiecznica z dnia 26 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica dla terenów: obręb Kliczków dz. nr 68/2, obręb Osiecznica dz. nr 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7, 130/8, 130/9, 125, 126, 127, 153/1, 198/1, 206/2, 206/3, 213/5, 213/7, 213/8, 32/12, 32/16 i 642 oraz leśne 376, 377, 405, 406, 431, 432, obręb Tomisław dz. nr 242/1, 334, 711, obręb Osieczów dz. nr 273, obręb Przejęsław dz. nr 35/3, 84, 179, 67/350, 292/337, 292/338, 247/1, obręb Ławszowa dz. nr 60, 114, obręb Parowa dz. nr 598/1, 733.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu miejscowości w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczej i potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy. Przy sporządzaniu projektu planu wzięto też pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje i mieszkańców. Na etapie wyłożenia projekt planu został udostępniony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W trakcie wyłożenia nie zgłoszono uwag do planu.

Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.

**Załącznik nr 9 do uchwały nr VII/19/
/2011 Rady Gminy Osiecznica z dnia
28 lutego 2011 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica
dla terenów: obręb Kliczków dz. nr 68/2, obręb Osiecznica dz. nr 130/3, 130/4, 130/5, 130/6, 130/7,
130/8, 130/9, 125, 126, 127, 153/1, 198/1, 206/2, 206/3, 213/5, 213/7, 213/8, 32/12, 32/16 i 642
oraz oddziały leśne 376, 377, 405, 406, 431, 432, obręb Tomisław dz. nr 242/1, 334, 711,
obwód Osieczów dz. nr 273, obręb Przejęsław dz. nr 35/3, 84, 179, 67/350, 292/337, 292/338, 247/1,
obwód Ławszowa dz. nr 60, 114, obręb Parowa dz. nr 598/1, 733**

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy**

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 miejscowego planu, z której wynika, iż plan nie obejmuje inwestycji związanych z budową dróg i terenów

zieleni, a ewentualne koszty infrastruktury technicznej są znikome i dotyczą przede wszystkim jednego terenu przeznaczonego pod lokalizację tego typu inwestycji.

Wynikające z prognozy wielkości dochodów gminy oraz wielkości kosztów spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się podzielić na dwa okresy ich wystąpienia. Okres I: do 5 lat od daty wejścia w życie planu oraz okres II: do lat 10.

Plan ustala stawkę procentową, która zgodnie z ustawą może osiągnąć maksymalnie 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Procedura wyceny opłaty planistycznej polega więc na określeniu dwóch wartości:

- wartości nieruchomości według stanu **po** uprawomocnieniu się nowego planu,
- wartości nieruchomości według stanu **przed** uprawomocnieniem się nowego planu.

Opłata planistyczna dotyczy tylko efektów uchwalenia planu, nie uwzględnia skutków nakładów poniesionych na nieruchomości w okresie od uchwalenia planu do jej zbycia.

W **okresie I** prognozuje się wystąpienie po stronie dochodów:

pełnej (100%) opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości, tj. w wysokości min. 338 tys. zł, maks. 1183 tys. zł,

50% wartości wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych, tj. w wysokości min. 48 tys. zł, maks. 169 tys. zł,

50% wartości wzrostu podatku od nieruchomości kubaturowych, tj. w wysokości min. 46 tys. zł, maks. 164 tys. zł,

50% wartości sprzedaży gruntów gminnych, tj. w wysokości min. 0 tys. zł, maks. 0 tys. zł,

50% wartości wzrostu opłat od czynności cywilnoprawnych, tj. w wysokości min. 1,7 tys. zł, maks. 17,8 tys. zł.

W **okresie II** prognozuje się wystąpienie pozostałych wartości dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Uzyskanie minimalnego wzrostu dochodów gminy pozwoli na pokrycie około 70% kosztów realizacji analizowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku maksymalnego wzrostu dochodów gminy bilans dochodów i kosztów realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dodatni. Osiągnięcie takiego wyniku finansowego wymaga efektywnej polityki gminy w gospodarowaniu przestrzenią.

Ewentualna realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

Wyszczególnienie		Wartość minimalna (zł)	Wartość maksymalna (zł)
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna	338 141	1 183 493
	Opłata adiacencka	751 424	1 690 704
	Wzrost podatku od nieruchomości gruntowych	96 688	338 407
	Wzrost podatku od nieruchomości – budynki	93 807	328 332
	Dochód ze sprzedaży gruntów komunalnych	0	0
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	3 493	24 454
Razem wzrost dochodów		1 283 553	3 565 390
Szacunkowe koszty	Wykup nieruchomości na cele publiczne	0	0
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0	0
	Koszty infrastruktury technicznej	0	0
	Spadek podatku od nieruchomości	0	0
Razem koszty		0	0
BILANS		1 283 553	3 565 390