

**UCHWAŁA NR VIII/51/11
RADY GMINY DZIERŻONIÓW**

z dnia 31 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXI/194/08 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów oraz uchwały Nr VIII/50/11 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 31 marca 2011r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXI/194/08 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 27 marca 2008 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dzierżonów zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/202/2000 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 15 maja 2000 r., zmienionego uchwałą Nr XXXV/325/06 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 15 lutego 2006 r. oraz uchwałą Nr X/82/07 Rady Gminy Dzierżonów z dnia 30 sierpnia 2007 r.,

Rada Gminy Dzierżonów uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżonów”, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Dzierżonów – obręb Uciechów i przyjmuje ustalenia zawarte w uchwale jako przepisy prawa miejscowego.

2. Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar gminy Dzierżonów w granicach przedstawionych na rysunku planu.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

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

- 1) drogach niepublicznych – należy przez to rozumieć drogę nie zaliczaną do żadnej z kategorii dróg publicznych na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych budynków oraz rozbudowie budynków istniejących; nie dotyczy budowli i obiektów małej architektury; okapy i gzymsy nie mogą wykroczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, galerie, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki o więcej niż 1,5 m, i na długości nie więcej niż $\frac{1}{4}$ szerokości elewacji frontowej, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających teren,
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy w obrysie istniejącego budynku - należy przez to rozumieć linie ograniczające obszar istniejącej zabudowy wychodzący poza projektowaną nieprzekraczalną linię zabudowy, na którym to obszarze zakazuje się rozbudowy budynku;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć cały obszar objęty granicami opracowania;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 2 uchwały;
- 6) powierzchni terenu biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej;

- 7) powierzchni zabudowy obiektów - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji parteru budynków znajdujących się na działce, liczoną po zewnętrznym obrysie murów poszczególnych obiektów;
- 8) powierzchni zabudowanej działki – rozumie się przez powierzchnię zabudowy kubaturowej, tarasów oraz nawierzchni utwardzonej placów i komunikacji wewnętrznej;
- 9) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 10) przeznaczeniu - należy przez to rozumieć funkcję terenu określoną w ustaleniach planu;
- 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, w sposób określony ustaleniami planu;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które rozszerza przeznaczenie podstawowe danego terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 13) terenie - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony numerem i symbolem funkcji;
- 14) uciążliwości dla środowiska - rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie (zwłaszcza hałas, wibracje, zapachy, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 15) usługach - rozumie się przez to w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, rzemiosła, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, administracji, kultury, kultu religijnego, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, agroturystyki, turystyki, itp.
- 16) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie powodujące szkodliwości i uciążliwości dla użytkowników sąsiednich terenów i nie zaliczone według przepisów szczególnych do przedsięwzięć „mogących znacząco oddziaływać na środowisko”;
- 17) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, sieci przesyłowe i związane z nimi obiekty świadczące niezbędne i podstawowe usługi dla określonej jednostki przestrzenno-gospodarczej w zakresie energetyki, dostarczania ciepła, wody, usuwania ścieków i odpadów, transportu, teletechniki.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowe określające przeznaczenie podstawowe terenu;
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) U/MN – tereny zabudowy usługowo – mieszkaniowej,
 - c) U - tereny zabudowy usługowej,
 - d) RU– tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa i leśnych,
 - e) WS/RU – tereny agroturystyki,
 - f) US – tereny usług sportu i rekreacji,
 - g) ZL – tereny lasów i zadrzewień,
 - h) ZL1 – tereny lasów i dolesień
 - i) ZC - teren zieleni cmentarnej,
 - j) R – tereny rolne z zakazem zabudowy,
 - k) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych stojących i płynących,
 - l) tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDG – droga publiczna klasy głównej
 - KDL – drogi publiczne klasy lokalnej

- KDD – drogi publiczne klasy dojazdowej
- m) KDW– tereny dróg niepublicznych (wewnętrznych),
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy w obrysie istniejącego budynku;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej;

2. Pozostałe elementy rysunku planu mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział 1.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 5. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przy kształtowaniu zabudowy należy uwzględniać skalę, formę i detal architektoniczny charakterystyczny dla regionalnego budownictwa;
- 2) ciągi zabudowy lokalizowanej na obszarach wiejskich należy kształtować szczególnie wzdłuż ulic i dróg publicznych;
- 3) obiekty reprezentacyjne należy eksponować od strony terenów publicznych;
- 4) należy kształtować ciągi zieleni jako izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
- 5) zakazuje się stosowania siddingu, blach, płyt warstwowych (tzw. „obornickich”) oraz innych tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian;
- 6) przy projektowaniu kolorystyki istniejących i projektowanych budynków wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczanie na elewacjach elementów odbłaskowych;
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przesłach z typowych elementów betonowych;
- 8) w przypadku uzupełniania zabudowy na terenach zainwestowanych, dopuszcza się przekroczenie obowiązujących linii zabudowy, wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

2. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 384 dopuszcza się nośniki reklamowe o powierzchni maksymalnej 10m² ;
- 2) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych na elewacjach obiektów zabytkowych;
- 3) na terenie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczanie elementów informacji turystycznej, plansz reklamowych i elementów małej architektury, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 2.

Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się strefy bezpośredniej ochrony ujęć wodnych, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z Decyzją nr OŚ.IV-6210/169/98 z dnia 29 grudnia 1998 r. zmienioną Decyzją nr RL.V-6210/169/98/00 z dnia 12 grudnia 2000 r., w postaci kwadratów 20x20 m.

2. Na terenie stref, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia,
- 2) ogranicza się do niezbędnych potrzeb przebywanie osób nie zatrudnionych przy urządzeniach wodnych,
- 3) nakazuje się szczelne odprowadzanie poza granice strefy ochronnej ścieków i urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych na stałe przy urządzeniach służących do poboru wody,
- 4) teren podlega stałemu dozorowi sanitarnemu.

3. Na ogrodzeniu należy umieścić tablice informacyjne o treści: „Uwaga! Teren ochrony bezpośredniej, ujęcie wody w Uciechowie, osobom nieupoważnionym wstęp wzbroniony! WiK Sp. z o. o. Dzierżoniów”.

§ 7. 1. Ustala się strefy pośredniej wewnętrznej ochrony ujęć wodnych, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z Decyzją nr OŚ.IV-6210/169/98 z dnia 29 grudnia 1998 r. zmienioną Decyzją nr RL.V-6210/169/98/00 z dnia 12 grudnia 2000 r.

2. Na terenie stref, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

- 1) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków,
- 3) składowania odpadów promieniotwórczych,
- 4) stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- 5) budowy osiedli mieszkaniowych,
- 6) wydobywania kopalin,
- 7) wykonywania odwodnień górniczych,
- 8) lokalizowania zakładów i ferm hodowlanych,
- 9) lokalizowania wysypisk i wylewisk ścieków,
- 10) lokalizowania magazynów substancji ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- 11) mycia pojazdów mechanicznych,
- 12) urządzania parkingów,
- 13) lokalizowania nowych ujęć wody,
- 14) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

3. Na przecięciu granicy stref, o których mowa w ust.1 z drogami, należy umieścić tablice informacyjne o treści: „Uwaga! Teren ochrony pośredniej wewnętrznej, ujęcie wody w Uciechowie WiK Sp. z o. o. Dzierżoniów”.

§ 8. 1. Ustala się obowiązek zachowania wzdłuż istniejących i projektowanych napowietrznych linii energetycznych pasów terenu wolnych od zabudowy o następujących szerokościach:

- 1) dla linii wysokiego napięcia 110kV – 33m (po 16,5m od osi linii)
- 2) dla linii średniego napięcia 20kV – 22m (po 11m od osi linii),

§ 9. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) segregacja odpadów w miejscach wyznaczonych i wykonanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) uciążliwości z prowadzonych działalności nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod te działalności;
- 3) ustala się obowiązek pozostawienia minimum 3 m pasa wolnego od zabudowy wzdłuż wszystkich cieków wodnych i potoków.

§ 10. Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich robót związanych z budowlami komunikacyjnymi z organem właściwym w sprawie melioracji i urządzeń wodnych.

Rozdział 3.

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na całym obszarze objętym planem występują następujące obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków - chronione prawem na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) Dwór, ul. Wrocławska 5, Uciechów, pod numerem rejestru 989/Wł z dnia 05.10.1960 roku;
- 2) Park – założenie ogrodowe, Uciechów, pod numerem rejestru 1172/Wł z dnia 28.03.1986 roku.

§ 12. 1. Na całym obszarze objętym planem występują następujące obiekty figurujące w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) Cmentarz przykościelny, Uciechów;

- 2) Cmentarz parafialny, Uciechów;
- 3) Dom mieszkalny I na folwarku, Uciechów;
- 4) Dom mieszkalny II na folwarku, Uciechów;
- 5) Dom mieszkalny z magazynem paszowym na folwarku, Uciechów;
- 6) Obora I na folwarku, Uciechów;
- 7) Obora II na folwarku, Uciechów;
- 8) Obora III na folwarku, Uciechów;
- 9) Stodoła na folwarku, Uciechów;
- 10) Mur na folwarku, Uciechów;
- 11) Szkoła, ul. Piastowska 1, Uciechów;
- 12) Dom mieszkalno - gospodarczy, ul. Piastowska 17, Uciechów;
- 13) Dom mieszkalno - gospodarczy, ul. Piastowska 36, Uciechów;
- 14) Dwór, ob. dom mieszkalny, ul. Zielona 3, Uciechów.

2. Ustala się ochronę konserwatorską dla wszystkich obiektów figurujących w gminnej ewidencji zabytków, położonych na obszarze objętym planem.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania budynku w zakresie bryły, formy i pierwotnego rodzaj pokrycia dachu, układu i wystroju elewacji, pierwotnej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) zakaz zmiany wyglądu w sposób niezgodny ze stylem obiektu w zakresie stosowanych materiałów zewnętrznych i kolorystyki;
- 3) przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów, detalu i kolorów, zgodnie z ich pierwowzorem;
- 4) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej nakaz dostosowania do pierwotnej historycznej formy oraz podziałów;
- 5) przy wymianie pokrycia dachu nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rodzaju pokrycia w zakresie formy i materiału;
- 6) dopuszcza się wymianę zabudowy w wypadku gdy jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi lub planistycznymi po uzyskaniu akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i na warunkach przez niego określonych.

§ 13. 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną na rysunku planu, dla której zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

2. Przebieg stref, o których mowa w ust. 1, przedstawia rysunek planu.

3. W granicach stref, o których mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony jest zespół kościelny oraz zespół dworsko-parkowy z folwarkiem.

4. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Należy sukcesywnie usuwać lub wymieniać substandardową zabudowę gospodarczą i garażową, nie zaliczoną do historycznej zabudowy;
- 2) Otoczenia budynku należy przekształcić i zagospodarować zielenią urządzoną, niezbędnymi placami i urządzeniami gospodarczymi, urządzeniami wypoczynkowo – rekreacyjnymi oraz ciągami komunikacji pieszej i pieszko – jezdnej;
- 3) Rozbudowę istniejących budynków oraz budynki nowe należy lokalizować w sposób uzupełniający historyczny układ zabudowy, w nawiązaniu do ukształtowanej historycznej linii zabudowy;

- 4) Tereny zieleni należy formować jako założenia nawiązujące do występujących historycznych kompozycyjnych form ukształtowania zieleni;
- 5) Ogrodzenia należy dostosować do tradycyjnych form występujących w otoczeniu obiektów zabytkowych.

5. Wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na zasadach i w zakresie określonym w przepisach szczególnych.

§ 14. 1. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW”, wyznaczoną na rysunku planu, w obrębie której inwestycje realizowane są zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz po uzgodnieniu z właściwymi terenowo służbami ochrony archeologicznej.

2. Ustala się ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Rozdział 4.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, z zastrzeżeniem zapisów zawartych w Dziale II - Ustalenia szczegółowe.

2. Proponowane linie wewnętrznego podziału terenów nie są liniami obowiązującymi.

3. Dopuszcza się wydzielanie nowych granic działek dla obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się dokonywanie scaleń gruntów pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami planu i regulacjami określonymi w przepisach odrębnych.

5. Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce, w tym celu należy przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę dokonać scalenia nieruchomości.

§ 16. 1. Ustala się minimalną powierzchnię działki przy podziale nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej – 2500 m² z tolerancją 5%,
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej z usługami – 5000m² z tolerancją 5%,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1500 m² z tolerancją 5%,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 750 m² z tolerancją 5%,
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 500 m² z tolerancją 5%,
- 6) dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami – 2000 m² z tolerancją 5%,
- 7) dla terenów zabudowy usługowej za wyjątkiem obiektów sakralnych – 2000 m² ,
- 8) dla terenów zabudowy usługowej z mieszkalnictwem – 2000 m² z tolerancją 5% (wyjątkowo na terenie 03U/MN – 1500 m²),
- 9) dla terenów usług sportu i rekreacji – 5000 m² ,
- 10) dla terenów parków – 2000 m²
- 11) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych z usługami – 4000 m²

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej – 25 m,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20 m,
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14 m,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7,5 m;

3. Dopuszcza się wtórne podziały działek mające na celu poprawę warunków zamieszkania i funkcjonalności istniejącej zabudowy oraz wydzielanie odrębnej działki budowlanej, jeśli zostaną zachowane parametry określone w ust. 1 i 2 oraz w Rozdziale 7.

4. Dla pojedynczych działek, wydzielonych geodezyjnie przed uchwaleniem niniejszego planu, a znajdujących się na terenach oznaczonych symbolem MN dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni.

Rozdział 5.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, związanych z realizacją inwestycji lub obsługą imprez plenerowych, festynów, jarmarków, itp., do siedmiu dni po zakończeniu inwestycji, bądź imprezy.

2. Po rozebraniu obiektów tymczasowych obowiązuje rekultywacja terenu, który uległ zniszczeniu za sprawą tych budynków.

Rozdział 6.

Ogólne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 18. 1. Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przerwanie obowiązującej linii zabudowy przez tereny komunikacji wewnętrznej;
- 2) zapewnienie przez inwestora dostępności komunikacyjnej do działek, które oddzielone są od drogi publicznej ciekim wodnym.

§ 19. 1. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0,4;
- 2) ustala się obowiązek przeznaczenia terenu jako powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) co najmniej 70% - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) co najmniej 30% - w przypadku zabudowy zagrodowej;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 30% powierzchni działki - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 60% powierzchni działki - w przypadku zabudowy zagrodowej.
- 4) ustala się co najwyżej dwie kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym;
- 5) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 6) obowiązują dachy dwu lub czterospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod kątem 36-45°, kryte dachówką, dostosowaną rodzajem do kąta nachylenia połaci dachowej, lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych;
- 8) powierzchnia użytkowa usług nieuciążliwych nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych;
- 9) dla terenów znajdujących się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej należy zachować historyczny układ urbanistyczny.

2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami RU, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0,4;
- 2) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 25% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 75% powierzchni działki;
- 4) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 5) obowiązują dachy dwu lub czterospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod kątem 36-45°, kryte dachówką, dostosowaną rodzajem do kąta nachylenia połaci dachowej, lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych.

3. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami U, U/MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy równą 0,6;
- 2) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 45% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 55% powierzchni działki;

- 4) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 15 m;
- 5) obowiązują dachy dwu lub czterospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod kątem 36-45°, kryte dachówką, dostosowaną rodzajem do kąta nachylenia połaci dachowej, lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych;
- 7) dla terenów znajdujących się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej należy zachować historyczny układ urbanistyczny.

4. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami US, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 50% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) obowiązują dachy dwu lub czterospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod kątem 36-45°, kryte dachówką, dostosowaną rodzajem do kąta nachylenia połaci dachowej, lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych bądź dachów płaskich.

5. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami WS/RU, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek przeznaczenia co najmniej 70% terenu jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) obowiązują dachy dwu lub czterospadowe o połaciach dachowych nachylonych pod kątem 36-45°, kryte dachówką, dostosowaną rodzajem do kąta nachylenia połaci dachowej, lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych.

Rozdział 7.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20. Na całym obszarze objętym planem należy zapewnić odpowiednią do rodzaju przeznaczenia terenu ilość miejsc parkingowych.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01MN – 31MN, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 15 i § 16 oraz na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w § 18 i § 19;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w przepisach szczególnych.
- 6) dotyczące komunikacji:
 - a) w granicach działek budowlanych należy przewidzieć co najmniej 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych wliczając garaż,

- b) w przypadku wprowadzenia usług, ustala się dodatkowo 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub jego części przeznaczonej pod usługi,
- c) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 22. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 01U/MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi,
- 2) dopuszcza się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 4) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne,
 - b) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 15 i § 16 oraz na rysunku planu;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 18 i § 19;
- 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych.
- 8) dotyczące komunikacji:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, w formie parkingu naziemnego, podziemnego, bądź garażu;
 - b) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 23. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01U, 02U, 03U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna;
- 3) dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązek wyposażenia terenu w urządzenia i technologie ograniczające ujemny wpływ inwestycji na warunki lokalne,
 - b) zakaz wykraczania poza granice terenu ewentualnych uciążliwości spowodowanych działalnościami wymienionymi w ust. 1;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 15 i § 16 oraz na rysunku planu;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 18 i § 19;
- 6) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej, o których mowa w przepisach szczególnych.

7) dotyczące komunikacji:

- a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, w formie parkingu naziemnego, podziemnego, bądź garażu;
- b) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01RU – 02RU, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) produkcja roślinna,
- b) hodowla,
- c) ogrodnictwo,
- d) sady.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa związana z działalnościami wymienionymi w pkt. 1),
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 15 i § 16 oraz na rysunku planu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 18 i § 19;

5) dotyczące komunikacji:

- a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, w formie parkingu naziemnego, podziemnego, bądź garażu;
- b) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01WS/RU, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) agroturystyka,
- b) hodowla rybna,
- c) stawy,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa związana z działalnościami wymienionymi w pkt. 1),
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 15 i § 16 oraz na rysunku planu;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 18 i § 19;

5) dopuszcza się ciągi pieszo-jezdne i ścieżki rowerowe o szerokości nie przekraczającej 4,5 m, o nawierzchni ażurowej lub z kostki brukowej.

6) dotyczące komunikacji:

- a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni użytkowej obiektu, w formie parkingu naziemnego, podziemnego, bądź garażu;
- b) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01US, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) wypoczynek,
 - b) rekreacja,
 - c) urządzenia sportowe,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) infrastruktura techniczna;
- 2) wprowadza się możliwość budowy obiektu kubaturowego, stanowiącego wyłącznie niezbędne zaplecze dla funkcji podstawowej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w § 15 i § 16 oraz na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w § 18 i § 19;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, o których mowa w przepisach szczególnych.
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01ZL – 07ZL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) lasy,
 - b) zadrzewienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi leśne,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) urządzenia melioracji wodnej;
- 3) obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości ok. 40 m;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej;
- 5) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01ZL1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) lasy,
 - b) dolesienia,
 - c) zadrzewienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi leśne,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) urządzenia melioracji wodnej;
- 3) w przyszłości dopuszcza się przeznaczenie terenu jako rezerwy pod cmentarz po uzyskaniu zgody organów właściwych w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne
- 4) obowiązuje pozostawienie pasa niezabudowanego wzdłuż granicy lasu o szerokości ok. 40 m;

- 5) dopuszcza się lokalizowanie terenowych urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji w ramach ścieżek i szlaków spacerowych oraz turystycznych oraz tablic informacji turystycznej;
- 6) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z odpowiednim zarządcą lasu.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 01ZC, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sakralne,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna;
- 3) ustala się strefę ochronną, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 4) ustala się całkowity zakaz podziału;
- 5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg dojazdowych, nie zaliczanych do dróg publicznych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01R – 17R, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) uprawy polowe i ogrodnicze,
 - b) łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia melioracji wodnej,
 - c) drogi transportu rolnego;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14R, dopuszcza się dodatkowo przeznaczenie:
 - a) hodowla rybna,
 - b) stawy,
 - c) obiekty i urządzenia związanych z prowadzoną działalnością hodowlaną,
 - d) obiekty i urządzenia małej architektury służące obsłudze wypoczynku i rekreacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych w postaci ścieżek spacerowych i rowerowych, łąk rekreacyjnych
- 5) dopuszcza się dolesienia oraz zadrzewienia, szczególnie w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych oraz cieków wodnych
- 6) w przypadku zaprzestania użytkowania terenu pod przeznaczenia wymienione w pkt.2 i 3, ustala się rekultywację terenu w kierunku rolnym, leśnym;
- 7) zakaz zabudowy kubaturowej.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01WS – 03WS, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń gospodarki wodnej.

Rozdział 2.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 32. 1. Układ komunikacyjny i związane z nim tereny dzieli się na kategorie, dla których określa się zasady zagospodarowania i urządzenia:

- 1) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDG oraz 02KDG, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 35 m;
 - b) dopuszcza się lokalne zmniejszenie minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających określonej w lit. a zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych,
 - d) dopuszcza się lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi,
 - e) zakaz lokalizowania bezpośrednich zjazdów dla nowo wydzielanych działek,
 - f) ustala się minimalną odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni równą 10 m na terenie zabudowanym oraz 20 m – na terenie niezabudowanym;
- 2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL – 04KDL, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m;
 - b) dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni równą 6 m dla nowych obiektów;
- 3) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD - 08KDD, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych,
 - c) w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego;
 - d) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni równą 6 m dla nowych obiektów;
- 4) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDW – 04KDW, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m;
 - b) dopuszcza się jednostronną lub obustronną budowę chodników i zatok postojowych,
 - c) w przypadku braku możliwości budowy chodnika, dopuszcza się stosowanie wspólnej jezdni przeznaczonej dla ruchu pieszego i kołowego;
 - d) dopuszcza się wprowadzenie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi jezdni równą 6 m dla nowych obiektów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 33. 1. Ustala się następujące ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających terenów ulic, za zgodą ich zarządcy;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - wyposażenie w sieć wodociagową wszystkich obszarów zainwestowania:
 - a) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń,
 - b) ustala się bieżącą konserwację, remonty kapitalne oraz wymianę zużytych rurociągów w celu zmniejszenia strat w przesyłce wody,

- c) zachowuje się lokalne ujęcia wody ze źródeł i studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych i produkcji rolnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszcza się modernizację napowietrznej sieci elektroenergetycznej z zachowaniem jej napowietrznego charakteru,
 - b) zakres rozbudowy sieci elektroenergetycznej dla zasilania nowych podmiotów oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy), zostaną określone w warunkach przyłączenia,
 - c) nowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV i niskiego napięcia 0,04kV należy prowadzić jako napowietrzne lub kablowe, zachowując charakter istniejącej sieci
 - d) ustala się obowiązek prowadzenia nowej sieci elektroenergetycznej wzdłuż układów komunikacyjnych,
 - e) dopuszcza się prowadzenie sieci poza układami komunikacyjnymi, po uzyskaniu zgody właściciela sieci oraz właściciela gruntu, przez który będzie przebiegać trasa linii,
 - f) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, będącymi własnością zarządcy sieci, należy przewidzieć rezerwę terenu pod ich przebudowę,
 - g) wzdłuż nowych ciągów komunikacyjnych należy przewidzieć pas zieleni dla rozbudowy sieci elektroenergetycznej.
 - h) w przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych 20 kV wraz z dowiązaniem średniego i niskiego napięcia, obowiązuje stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, w zależności od charakteru sieci i przewidywanego obciążenia.
 - i) w przypadku konieczności budowy prefabrykowanej kontenerowej stacji transformatorowej 20/0,04kV należy przewidzieć wydzieloną działkę umożliwiającą zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi.
 - j) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków prefabrykowanych kontenerowych stacji transformatorowych oraz złączy kablowych SN.
 - k) do działki przeznaczonej pod budowę kontenerowej stacji transformatorowej ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu od strony układu komunikacyjnego.
 - l) ustala się obowiązek uzgadniania lokalizacji działki pod stację transformatorową z odpowiednią właściwą instytucją energetyczną.
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- a) docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych do oczyszczalni, siecią istniejących lub planowanych do realizacji kanałów,
 - b) dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na nieczystości płynne oraz biologicznych oczyszczalni ścieków, do czasu włączenia noworealizowanych obiektów do sieci kanalizacyjnej, o której w mowa w lit. a,
 - c) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
- a) zagospodarowanie wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, wody opadowe należy odprowadzać do gruntu, wody opadowe wprowadzane do ziemi powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie do kanalizacji deszczowej odpływów z powierzchni dachów obiektów kubaturowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci gazowej,

- c) ustala się obowiązek prowadzenia sieci gazowej wyłącznie na terenach ogólnodostępnych oraz pasach zieleni niskiej, chodnikach i drogach,
 - d) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej przez tereny zainwestowania, wyłącznie za zgodą ich dysponenta oraz z poszanowaniem naturalnych linii podziału, granic władania oraz możliwości późniejszego zagospodarowania,
 - e) dopuszcza się realizację lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych,
 - f) zakazuje się takiego podziału na działki, by istniejąca sieć gazowa znajdowała się poza terenem działek, będących własnością gminy, lub pasa drogowego;
- 8) dopuszcza się stosowanie lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne, wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii oraz wysokoenergetyczne paliwo stałe;
- 9) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora;
- 10) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 9;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych;
- 12) w zakresie telekomunikacji:
- a) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala rozbudowę sieci magistralnych i abonenckich, zarówno w formie tradycyjnej, jak i wykorzystując nowe technologie,
 - b) ustala się obowiązek objęcia terenu opracowania zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych,
 - c) ustala się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych (rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój odpłatnych i nieodpłatnych sieci bezprzewodowych np. Hotspot),
 - d) dopuszcza się lokalizację wieżowych urządzeń przekaźnikowych na terenach usługowych i rolniczych przy spełnieniu wymogów:
 - powierzchnia działki lub terenu przeznaczonego pod zabudowę nie może przekroczyć 100 m²,
 - odległość od budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi lub terenów o przeznaczeniu w planie dopuszczającym lokalizację takich budynków, nie może być mniejsza niż 100m.
 - e) ustala się obowiązek każdorazowego uzgadniania z zarządcą sieci wszelkich zadań inwestycyjnych i remontowych w zakresie kolizji z urządzeniami zarządcy.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

§ 34. Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dzierżoniów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Dzierżoniów

Grzegorz Powązka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/51/11
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 31 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

RYS PLANU w skali 1:2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/51/11
Rady Gminy Dzierżoniów
z dnia 31 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dzierżoniów rozstrzyga o sposobie rozpatrzeniu uwag, wniesionych do projektu planu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 stycznia 2011 r. do 18 lutego 2011 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dzierżoniów. Na dzień 10 lutego 2011 r. wyznaczony został termin dyskusji publicznej. Informacje o powyższych terminach oraz o możliwości zgłoszenia uwag zostały podane do publicznej wiadomości za pomocą ogłoszenia umieszczonego w gazecie Tygodnik Dzierżoniowski nr 3/655/2011 z dnia 18 stycznia 2011 r. oraz obwieszczenia Wójta Gminy Dzierżoniów, wywieszonego na tablicy ogłoszeń ww. urzędu, a także za pomocą serwisu internetowego gminy (BIP). Do projektu ww. planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie wpłynęły żadne uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania

§ 1. Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dzierżoniów rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów** - Wszelkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, w tym również infrastruktury komunikacyjnej zostały zawarte w tekście uchwały do planu w rozdziałach: „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji” oraz „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej”. W zakresie należącym do zadań własnych gminy Dzierżoniów zapisano w planie następujące inwestycje infrastrukturalne: 1. Budowa i przebudowa dróg lokalnych (gminnych), oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDL - 04KDL. Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące rozwiązaniom komunikacyjnym, w tym m.in.: urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”, a także przebudowę infrastruktury technicznej związaną z realizacją inwestycji komunikacyjnych. 2. Budowa i przebudowa dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KDD - 08KDD. Całość inwestycji komunikacyjnych obejmuje także urządzenia towarzyszące rozwiązaniom komunikacyjnym, w tym m.in.: urządzenia ochrony terenów przyległych przed tzw. „zanieczyszczeniami komunikacyjnymi”, a także przebudowę infrastruktury technicznej związaną z realizacją inwestycji komunikacyjnych. 3. Docelowo zaopatrzenie w sieć wodociągową wszystkich obszarów zainwestowania. 4. Docelowo zaopatrzenie wszystkich terenów zainwestowania w sieć kanalizacji ściekowej pozwalającej na odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni. 5. W zakresie odwodnienia i odprowadzenia wód deszczowych – ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych na wszystkich terenach zainwestowanych w granicach działki, natomiast tereny niezainwestowane odwadniane będą w oparciu o istniejący układ rowów melioracyjnych, z obowiązkiem monitorowania ich przepływów nie powodujących obniżenia poziomu wód gruntowych. **Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez: 1. wydatki z budżetu gminy Dzierżoniów; 2. finansowanie i współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy Dzierżoniów w ramach m.in.: a) finansowania inwestycji drogowych, b) dotacji samorządu województwa, c) dotacji unijnych, d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych, e) innych kredytów i pożyczek bankowych, f) innych środków zewnętrznych, 3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego. Dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiającą szczegółowo zestawienie prognozowanych kosztów gminy.

Uzasadnienie

W dniu 27 marca 2008 r. Rada Gminy Dzierżoniów podjęła uchwałę Nr XXI/194/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Uciechów. Procedura związana z opracowaniem projektu planu miejscowego, została przeprowadzona zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 712 z późn. zm.). W trakcie prowadzonej procedury zaistniały okoliczności, które wpłynęły na brak możliwości uchwalania ww. miejscowego planu w pełnym zakresie, określonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu. Na etapie opiniowania i uzgodnień projektu od Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei, za pośrednictwem Zarządu Województwa Dolnośląskiego, do ww. projektu planu wpłynęła uwaga wprowadzająca obowiązek korekty rysunku planu o przebieg obwodnicy Uciechowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 384 zgodnie z opracowaniem studialno-koncepcyjnym „Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 384 na odcinku Dzierżoniów-Łagiewniki (odcinek nr 2 od km 22+600 do km 31+900)”. Proponowane rozwiązania są niezgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dzierżoniów. W celu zachowania zgodności ustaleń planu z SUiKZP oraz pełnej aktualności dotychczasowych czynności, wykonanych zgodnie z ww. ustawą o pizp postanowiono o wyłączeniu części wsi z granic opracowania planu. Ponadto o wyłączeniu przedmiotowego obszaru zadecydowało Postanowienie Zarządu Województwa Dolnośląskiego Zarządcy Dróg Wojewódzkich (Nr UDP/0244/I/178/10 z dnia 07.10.2010 r.) dotyczące „warunkowego” uzgodnienia projektu planu oraz pismo Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego (IF.III.-7041/35/567/10 z dnia 30.11.2010 r.) wykluczające możliwość wprowadzenia zapisu, proponowanego przez Zarządcę Dróg Wojewódzkich (DSDiK). W związku z powyższym podjęta została uchwała o zmianie uchwały intencyjnej w zakresie załącznika graficznego, określającego granice opracowania mpzp. Powyższe dokonano zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym oraz w oparciu o aktualne orzecznictwo wojewódzkich sądów administracyjnych. W odniesieniu do art. 19 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrując zakres czynności niezbędnych do dokonania zmian, o których mowa w art. 17 tej ustawy, stwierdzono, że nie ma potrzeby ponawiania jakichkolwiek czynności, gdyż skoro zachowano tryb w większym zakresie, a następnie go pomniejszono, to wszelkie ustalenia zachowują swoją aktualność. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o przyjęcie uchwały w zaproponowanym brzmieniu.