

UCHWAŁA RADY GMINY CZERNICA
NR XXVI/180/09

z dnia 15 czerwca 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi
Chrzóstawa Mała, część północna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Czernica nr XXXVIII/352/06 z 26 października 2006 roku Rada Gminy Czernica, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr VIII/38/2007 z dnia 29 czerwca 2007 r. uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **wsi Chrzóstawa Mała, część północna**.
2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Czernica,
 - 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 6) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
 - 7) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku. Linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,
 - 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
 - 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,

- 10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
 - 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny oraz w ramach zadań zleconych lub wprowadzonych w drodze negocjacji przez administrację rządową,
2. Pojęcia pozostałe należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, MU, U, US, R, ZP, WS, E, K, KDX, KDW, KDD, KDL,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granice stref ochronnych od sieci energetycznych i gazowych.
2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne:
 - 1) proponowane podziały na działki budowlane.

R o z d z i a ł I I

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
 - 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zielen o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
 - 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,0 m²,
 - b) wydzielania działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi,
 - c) ustalania służebności gruntowej działek nie będących drogami, lub terenami przeznaczonymi planem pod drogi,
 - d) grodzienia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
 - e) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych.
 - 4) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN/1- MN/12 oraz zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1- MU/6, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu,
 - 4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych, do gruntu,
 - 5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami: MN/1- MN/12 oraz zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MU/1- MU/6,
 - 6) obszar opracowania planu w całości znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Widawy”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 7) północno-wschodnia część obszaru objętego planem znajduje w granicach zalewu powodziowego z lipca 1997 roku, określonego na rysunku planu kreskowaniem w ramach funkcji oznaczonych symbolem R/8- R/12.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się stref ochrony konserwatorskiej,
 - 2) na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
2. Z uwagi na możliwość odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych podczas trwania procesu inwestycyjnego poza zasięgiem stref ochrony konserwatorskiej i udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wprowadza się następujące wymogi:
 - 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - 2) ewentualny nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
 - 1) tereny dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1-3,
 - 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1-3,
 - 3) tereny ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX/1-4,
 - 5) tereny zieleni urządzonej określonej na rysunku planu symbolem ZP/1 i ZP/4
 - 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US/1.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
 - 1) w pasie dróg, o których mowa w ust. 1, określa się lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych,
 - 2) na terenach usług sportu US/1 oraz zieleni rządzonej ZP/1 oraz ZP/2 określa się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni.

§ 8

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

1. Określa się obszar będący granicą zalewu powodzi z lipca 1997 roku, na którym obowiązują wymogi określone w § 21.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Z uwagi na występujący na całym obszarze objętym planem wysoki poziom wód gruntowych wprowadza się zakaz podpiwniczenia budynków.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się obszary objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem R/1-8 i R/10-12.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg:
 - 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL/1- KDL/3,
 - 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD/1- KDD/3,
 - 3) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW/1- KDW/5,
 - 4) ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDX/1- KDX/4.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce na mieszkanie,
 - 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 3) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
 - 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usług sportu, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

§ 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) **zaopatrzenie w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - 2) **kanalizacja sanitarna:**
 - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych.
 - 3) **kanalizacja deszczowa** – prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów.
 - 4) **zaopatrzenie w gaz** – siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:

- a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - b) przyłączanie nowych obiektów do sieci rozdzielczej odbywać się będzie w oparciu o warunki określone przez operatora sieci.
- 5) **zaopatrzenie w energię** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem E/1- 4 lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - d) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi, oraz poza pasem drogowym,
 - f) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako napowietrzne lub skablowane,
 - g) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych.
- 6) **gospodarka odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów,
- a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,
- a) lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej możliwa jest jedynie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R/9.

§ 12

Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13

Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, = 20m,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, = 24m,
 - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U, = 24m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 1000 m²,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1200 m²,
 - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 750 m².

R o z d z i a ł I I I

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14

MN/1- MN/12– przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
 - 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
 - 3) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
 - 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
 - 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 6) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 7) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,
 - d) 3 m od granicy cieków wodnych.
 - 9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
 - 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
 - 12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 1000 m².
 - 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

§ 15

MU/1- MU/6– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

- 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.
- 2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,

- 2) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 4) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 5) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 6) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 7) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych.
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m², przy czym wyznaczona część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m².
 - 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

§ 16

U/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego.
2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
 - 4) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
 - 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D.
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki,
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,

- 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 24 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 750 m².

§ 17

US/1– przeznaczenie podstawowe – tereny sportu i rekreacji

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 100 m²,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej,
 - 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 6 m,
 - 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDL (poza granicą opracowania).
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
 - 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, jedynie w pasie do 50 m od strony wjazdu. Na pozostałej części określa się zakaz ruchu pojazdów spalinowych.
 - 8) Określa się zakaz wtórnych podziałów terenu na działki.

§ 18

ZP/1- ZP/4 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej urządzonej, takiej jak parki, zieleńce, skwery, itp.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni parkowa urządzona,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - d) obiektów małej architektury.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
 - 2) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m.

§ 19

R/1- R/8 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze– uprawy polowe

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtującym i regulującym stosunki wodne.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem ust. 1 pkt 2.

§ 20

R/9 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze– uprawy polowe

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) urządzeń telekomunikacyjnych –stacji telefonii komórkowej,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) dróg transportu rolnego,
 - e) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem ust. 1 pkt 2.

§ 21

R/10- R/12– przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze– uprawy polowe

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze, położone w granicach zalewu powodziowego z lipca 1997 roku,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem ust. 1 pkt 2,
 - 2) zakaz zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią.

§ 22

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące (cieki wodne i rowy melioracyjne),
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
 - 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
 - 3) wprowadza się zakaz groduzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3m pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji,
 - 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniących je przed zanieczyszczeniem.

§ 23

ZI/1– przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej, wzdłuż ciągów komunikacyjnych – wymagane wielopoziomowe zadrzewienie terenu

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi wielopoziomowa zieleń izolacyjna,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się wymóg zadrzewienia i zakrzewienia terenu określonym na rysunku planu,
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 24

E/1- E/4 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe na wydzielonych działkach

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

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

§ 25

K/1- K/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej –w tym przepompownie ścieków

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia kanalizacji sanitarnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

§ 26

Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL/1

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (istniejąca droga powiatowa nr 1930D),
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.
3. Nowe włączenia do drogi nr 1930D za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.
4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27

Teren dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/2 i KDL/3

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi lokalne klasy L,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
 - 2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu = 5,0-6,0 m,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 28

Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1- KDD/3

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
 - 2) minimalna szerokość jezdni = 5,0 m,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 29

Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1- KDW/5

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8-10 m m w (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 30

Teren ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDX/1 i KDX/2

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 6 m.

§ 31

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

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

- 1) MN, MU, U 15%
- 2) US, ZP, ZI, 0,1%
- 3) WS, R, E, K 0,1%

R o z d z i a ł I V

Przepisy końcowe

§ 32

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

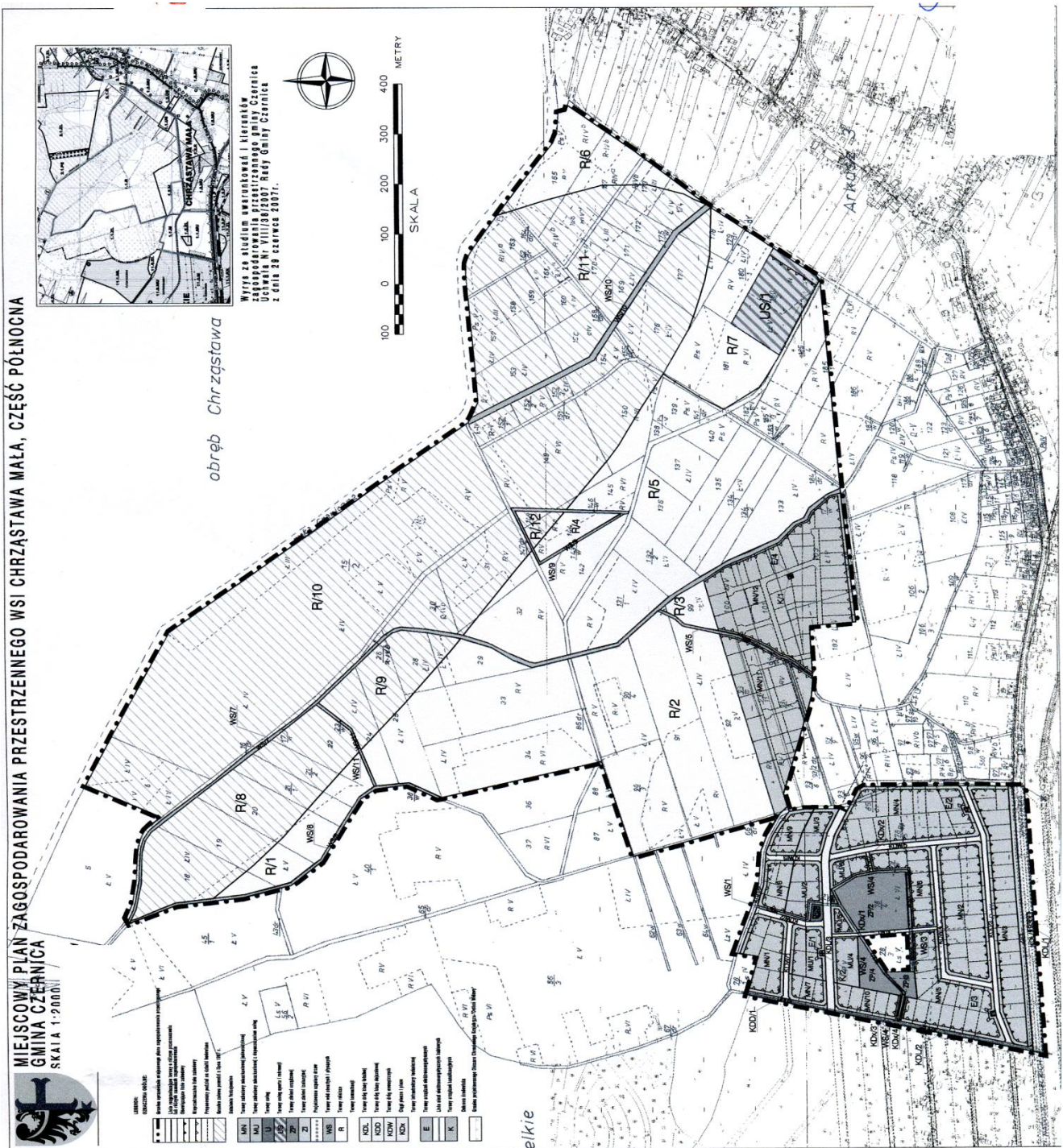
§ 33

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

KAROL PIETRUCHA

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy
Czernica nr XXVI/180/09 z dnia 15 czerwca
2009 r.**



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

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

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

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

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

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Oплата planistyczna	4 370 349
	Oплата adiacencka	1 010 095
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	156 489
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	302 274
	Sprzedaż gruntów gminnych	199 877
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	529 292
	Suma dochodów	+ 6 568 377
Szacunkowe koszty	Wykup gruntów na cele publiczne	166 038
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej i infrastruktury technicznej	1 455 764
	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0
	Spadek podatku od nieruchomości	783
	Suma kosztów	- 1 622 585
Suma kosztów i dochodów		+ 4 945 792

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzastawa Mała, część północna zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje rozwój nowych terenów mieszkaniowych i usługowych.

Prognozowane dochody gminy z uchwalenia planu w okresie 10 lat wynoszą 6 568 376,61 zł i w pełni pokrywają koszty w wysokości – 1 622 584,88 zł. Większość dochodów wynika ze skutków pośrednich planu – czyli zrealizowania konkretnych inwestycji – a nie z tylko ze zmiany ustaleń w planie. Aby umożliwić więc uzyskanie faktycznych dochodów z niniejszego planu należy prowadzić intensywne działania marketingowe obszarów inwestycyjnych ustalonych w planie.

Stwierdzone koszty wynikają natomiast głównie z nakładów poniesionych na realizację zaprojektowanego układu komunikacyjnego wraz z rozbudową układu infrastruktury technicznej. Koszty te jednak nie przewyższają prognozowanych dochodów. Dodatkowo gmina może starać się o środki zewnętrzne na realizację zaprojektowanej infrastruktury, gdyż prognozowane dochody umożliwią wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe.

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

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 11 DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHRZĄSTAWA MAŁA (CZĘŚĆ PÓŁNOCNA)

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozstrzygnięcia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik nr 3 do uchwały nr z dnia		Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	12.03.09	Stefan Dębicki Ul. Wrocławska 11 Chrząstawa Mała	Brak zgody na projektowane pokrycie siecią dróg	dz. nr 113	Poza granicą opracowania					Nie dotyczy Poza granicami planu
2	16.03.09	Sołectwo Chrząstawa Mała	Brak zgody na dopuszczenie posadowienia masztu telefonii komórkowej	dz. nr 180/2	US/1	uwzględniono		uwzględniono		Wykreślono możliwość lokalizacji masztów telefonii komórkowej
3	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrząstawa Mała	1. sugestia niezgodności zapisu § 1, pkt 2 tekstu planu z ustawą o planowaniu przestrzennym 2. uwaga dotycząca daty 2008 zamiast 2009 3. propozycja korekty tekstu planu w § 2, pkt 7 oraz likwidacja obowiązującej linii zabudowy na		Tekst planu		odrzucono		odrzucono	Przywołany zapis dotyczy par. 1, pkt 2-3, gdzie Wójt w ciągu 21 dni od daty zakończenia ustawowego terminu składania uwag rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia. Rozstrzygnięcie Rady Gminy jest zupełnie odrębnym dokumentem i następuje w momencie uchwalenia planu
					Tekst planu	uwzględniono		uwzględniono		
					Tekst planu		odrzucono		odrzucono	

[illegible]

									udziału powierzchni biologicznie czynnej)
								uwzględniono	Wprowadzono odpowiedni zapis w par. 17, ust. 2 pkt 7 tekstu planu
								uwzględniono	Skorygowano tekst planu poprzez wykreślenie zapisu z treści uchwały
4	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Uwaga o braku zapewnienia prawidłowej komunikacji dla terenów MN/6, MN/12, MN/16, MN/10, MN/11, MN/14, MN/13, KDW/1, KDW/7, KDW/8 brak połączenia z drogami publicznymi wg wskazanego zał. graf.	Fragment rys. planu	MN/6, MN/12, MN/16, MN/10, MN/11, MN/14, MN/13, KDW/1, KDW/7, KDW/8		odrzucono	odrzucono	Proponowany sposób obsługi komunikacyjnej w części przywołanej w uwadze nawiązuje do wykonanego wcześniej dla części wsi MPZP, skorygowano sposób wyrysowania dróg- zamiast obowiązujących linii rozgraniczających określono proponowane nieobowiązujące linie podziału
5	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Niepodanie wysokości stawek procentowych w tekście uchwały	Tekst planu			odrzucono	odrzucono	Radni podejmują decyzję w sprawie wysokości stawek procentowych w momencie głosowania na sesji uchwalającej plan
6	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Zmiana granic opracowania planu poprzez włączenie dz. nr 185/4, 185/1 i 186/2 wg zał. nr 1 i 2	dz. nr 185/4, 185/1 i 186/2			odrzucono	odrzucono	Granice opracowania planu wyznacza uchwała o przystąpieniu do opracowania wybranego planu i tylko w jej granicach projektant może się poruszać. Tak zmiana granic opracowania wymaga zmiany uchwały o przystąpieniu
7	27.03.09	Wiesław i Teresa Rożkowicz Ul. Wrocławska 89 Chrzęstawa Mała	Poszerzenie drogi przy ul. Rzemieśniczej o pas 5m, po 5m od osi drogi wg. załączników graf od 1, 2 i 3		ZL/1, MN/3, KDD/3, MN/4		odrzucono	odrzucono	Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ, droga przy ul. Rzemieśniczej położona jest w całości w granicach innego, wykonanego już wcześniej MPZP przylegającego do naszego planu,