UCHWAŁA nr XI/60/07

RADY GMINY CIESZKÓW
z dnia 28 grudnia 2007 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biadaszka, gmina Cieszków.

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 późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cieszków" uchwalonym przez Radę Gminy Cieszków Uchwałą Nr XIII/83/2000 z dnia 9 marca 2000 r. oraz w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy Cieszków Nr XVIII/89/2004 z dnia 4 października 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Cieszków i Biadaszka, gmina Cieszków, Rada Gminy Cieszków uchwala co następuje :

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biadaszka, gmina Cieszków zwany dalej planem.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   1) rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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 przepisach niniejszej uchwały Rady Gminy Cieszków jest mowa o :
   1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
   2) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały sporządzony na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
   3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
   4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego,
   5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
   6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona sytuowaniem elewacji budynków, przy budowie nowych obiektów oraz rozbudowie budynków istniejących - okapy i gzymsy nie mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o więcej niż 0,5 m, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne o więcej niż 1 m, a wykusze i ganki więcej niż 1,5 m i na długości ¼ elewacji frontowej,
8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia podziemnego,
9) nieuciążliwych usługach lokalnych - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej,
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,
12) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, zaplecze parkingowe i garażowe (trwale związane z gruntem) oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego.

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

§ 3. W planie ustala się :
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu :

1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) podstawowe przeznaczenie terenu ,
5) granice strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
6) stanowisko archeologiczne,
7) napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 20 kV wraz z granicami w obrębie których obowiązują ograniczenia, zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, nie będące obowiązującymi ustaleniami planu :
   1) granica rolno – leśna,
   2) proponowane granice działek budowlanych.

3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

Rozdział II. Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania .

Ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu :

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami 1 MN,RM, 2 MN,RM,
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1 MN – 5 MN,
3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony symbolem MNU,
4) teren zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolami 1 ML,MN,
5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1 U, 2 U,
6) teren obiektów produkcyjnych, magazynów, składów, obsługi rolnictwa oraz usług, oznaczony symbolem PU,
7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1 R – 4 R,
8) tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone symbolami 1 R/ZL – 3 R/ZL,
9) tereny lasów, oznaczone symbolami 1 ZL – 7 ZL,
10) tereny wód śródlądowych, oznaczone symbolami 1 WS – 5 WS,
11) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony symbolem E,
12) teren drogi klasy „Z" zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ,
13) tereny dróg klasy „D" - dojazdowe, oznaczone symbolami 1 KDD –6 KDD,
14) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1 KDR, 2 KDR,
15) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony symbolem KDp.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia :
   1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 MN – 5 MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1 MN,RM, 2 MN,RM,

zabudowy letniskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami ML,MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania 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, nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów środowiskowych określonych przepisami odrębnymi oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy własnego terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
5) w celu ochrony obszaru zlewni rzeki Orli nakazuje się podjęcie działań mających za zadanie ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych, zgodnie z Rozporządzeniem Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 26.04.2004 r. (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego nr 61, poz. 1381 z dnia 05.05.2004 r.),
6) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
7) nakazuje się utrzymanie we właściwym stanie i konserwowanie istniejących drzew oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
8) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
   a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
   b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
9) dla obiektów w których będą przechowywane substancje toksyczne w tym ropopochodne oraz substancje promieniotwórcze należy wykonać zabezpieczenia eliminujące przenikanie ich do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntu wraz z urządzeniami monitorującymi,
10) masy ziemne usuwane lub przemieszczone podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wyznaczony przez Wójta Gminy Cieszków,
11) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami :
   a) 1 MN – 5 MN, 1 MN,RM, 2 MN,RM – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi,
   c) ML,MN – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem.
12) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU na granicy z terenami chronionymi akustycznie,
13) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP 309 „Subzbiornik międzymorenowy Smoszew” i w związku z tym wszelkie przedsięwzięcia na obszarze objętym planem powinny

spełniać wymagania przepisów szczególnych z zakresu ochrony środowiska, w tym szczególnie z zakresu gospodarki wodnej i ściekowej,

14) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić Wojewodę Dolnośląskiego.

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

1. Wyznacza się strefę „OW" ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się następujące wymogi:
   1) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie strefy związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatorskim,
   2) pozwolenie konserwatorskie o którym mowa w pkt. 1 należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, nie wymagających pozwolenia na budowę,
   3) prowadzenie nadzoru architektonicznego i ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.
2. Wyznacza się stanowisko archeologiczne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu :
   Obszar AZP 69 – 32.
   - nr 4/18 – ślad osadnictwa kultury przeworskiej, z okresu wpływów rzymskich.
3. W obrębie chronionego stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie ustala się następujące wymogi:
   1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie prac ziemnych,
   2) ewentualne prace ziemne muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi i wykopaliskowymi oraz prowadzone przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.
4. Z uwagi na możliwość wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych poza strefą „OW" i udokumentowanymi stanowiskami archeologicznymi obowiązują następujące ustalenia :
   1) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 – dniowym wyprzedzeniem,
   2) w przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
   1) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ,
   2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD – 6 KDD.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 - lokalizację wszelkich obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego w szczególności pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych należy uzgadniać z zarządcami dróg.

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

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny lub obiekty podlegające ochronie:
   1) obszar położony w zasięgu strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
   2) stanowisko archeologiczne.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio :
   1) w § 7 ust. 1 uchwały dla strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
   2) w § 7 ust. 2 i 3 uchwały dla stanowiska archeologicznego.
3. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny : górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy.

1. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w § 7 ust. 1 na obszarach położonych w obrębie strefy konserwatorskiej „OW" ochrony zabytków archeologicznych oraz systemów infrastruktury technicznej o których mowa w § 11 ust. 7 pkt. 5.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 4 R, 1 ZL – 7 ZL, 1 R/ZL – 3 R/ZL (nie dotyczy obiektów kubaturowych i urządzeń związanych z gospodarką leśną).

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

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD – 6 KDD, ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem KDp oraz dróg transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR, 2 KDR.
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 lub pokój hotelowy,
   2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
   3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjno – usługowej,
   4) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
   5) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określonych w ust. 2 pkt. 1 – 4 podlega zsumowaniu.
3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
   1) linie rozgraniczające dróg: zbiorczej (KDZ), dojazdowych (KDD), ciągu pieszo – jezdnego (KDp) oraz dróg transportu rolnego (KDR) wyznaczone na rysunku planu są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego,
   2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz przez tereny rolnicze,

3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach działek własnościowych inwestorów,
4) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
5) w uzasadnionych względami technicznymi sytuacjach dopuszcza się lokalizację nadziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej jako obiektów wbudowanych w granicach terenów przeznaczonych na inne funkcje,
6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej obsługującej istniejącą i projektowaną zabudowę,
   2) wprowadza się obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty przeciwpożarowe dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych.
5. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków ustala się :
   1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Biadaszka na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   2) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora do projektowanej rozdzielczej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wsi Biadaszka na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   3) budowę kanalizacji sanitarnej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1 oraz przepompowni ścieków,
   4) odprowadzenie ścieków odbywać się będzie do gminnej oczyszczalni ścieków w Zdunach,
   5) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi. dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
   1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w teren lub do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych przez ich właścicieli oraz na terenach uzbrojonych do kanalizacji deszczowej,
   2) budowę kanalizacji deszczowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust.1,
   3) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
   4) obowiązek utwardzenia i skanalizowania terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia w/w substancjami, o których mowa w pkt. 3,
   5) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się :
   1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej kablowej lub napowietrznej niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
   2) dla potrzeb istniejącego i projektowanego zainwestowania (głównie zabudowa mieszkaniowa i usługowa) wyznacza się teren pod stację transformatorową oznaczony na rysunku planu symbolem E oraz trasy linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia zgodnie z zasadami zawartymi w ust. 1,

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń,
4) pozostawia się przebieg trasy istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 20 kV wraz z granicami, w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z Polskimi Normami oraz pozostałymi przepisami dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
5) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie granic, o których mowa w ust. 7 pkt. 4,
6) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci elektroenergetycznych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
1) zasilanie w gaz z planowanej rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia – na warunkach określonych przez operatora sieci,
2) budowę rozdzielczej sieci gazowej ułożonej zgodnie z zasadami podanymi w ust. 1,
3) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
4) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się korzystanie ze zbiorników gazowych stacjonarnych lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie do ogrzewania ekologicznych źródeł ciepła :
1) paliwo płynne lub inne o niskiej zawartości siarki, gazowe, elektryczne oraz niekonwencjonalne źródła energii, przy zastosowaniu urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń,
2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi technologie grzewcze, o których mowa w pkt. 1.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się :
1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej) - na warunkach określonych przez operatorów sieci,
2) budowę sieci telekomunikacyjnych ułożonych zgodnie z zasadami podanymi w ust.1,
3) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji w tym konstrukcji wieżowych i stacji bazowych telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

11. W zakresie usuwania odpadów ustala się :
1) usuwanie odpadów stałych komunalnych do szczelnych pojemników – kontenerów i ich późniejsze wywiezienie na gminne wysypisko odpadów komunalnych na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska,
2) sposób postępowania z odpadami (w tym innymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach,
3) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

12. W zakresie melioracji ustala się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.
Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

Rozdział III. Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w liniach rozgraniczających

§ 13. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 MN,RM, 2 MN,RM.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa,
   2) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację :
      a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczających 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
   3) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
      a) adaptację istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie związanej z prowadzoną produkcją rolną oraz budowę nowych budynków mieszkalnych,
      b) lokalizację nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nie przekraczającej 100 m^2, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
      c) lokalizację zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      d) lokalizację urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków (mieszkalne, gospodarcze oraz hodowlane) zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) 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,
   4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
   5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
   6) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w § 13 ust. 2 pkt. 4-5, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń planu lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
   7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
9) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, RM, 2MN,RM obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
    a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
    b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 KDD, 5 KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDp lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
    c) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont budynków, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,
11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
13) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
14) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
    a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
    b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
        a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić : 25 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
        b) minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej nie może być mniejsza niż 1200 m^2, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2,
        c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2,
    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 :
        a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
        b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
        c) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o

20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 14. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 MN - 5 MN:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) 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,
   4) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych a zabudowy gospodarczej 1 kondygnacji,
   5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m a zabudowy gospodarczej (budynki gospodarcze, garaże) nie może przekroczyć 8 m,
   6) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w § 14 ust. 2 pkt. 4 i 5, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń planu lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
   7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
   8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
   9) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
      a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
      b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,

c) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się remont budynków, a w przypadku przebudowy, rozbudowy lub odbudowy należy dostosować się do nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w niniejszym planie,

10) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki,

11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,

12) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,

13) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
   b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

14) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 MN, 4 MN, 5 MN, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
      a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
      b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 a zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 600 m^2,
      c) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2,
   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 :
      a) są zainwestowane obiektami kubaturowymi,
      b) posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych,
   3) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 15. Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MNU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu 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 wolnostojących,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) 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,
   4) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest : parter i poddasze użytkowe,
   5) wysokość budynku mieszkalnego i usługowego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
   7) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
   8) dachy budynków gospodarczych dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą, dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
   9) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
   10) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej oraz lokalnymi uwarunkowaniami.
   11) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
   12) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
   13) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
   14) przy realizacji nowego ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki zabudowy mieszkaniowo - usługowej w oparciu o następujące zasady,
   1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 25 m,
   2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m^2.

§ 16. Teren zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML,MN.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi zabudowa letniskowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   2) dopuszcza się lokalizacje :

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) wysokość nowej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
   3) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   4) dachy budynków mieszkalnych i letniskowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 30^0 – 50^0, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się wprowadzenie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachów,
   5) dopuszcza się lokalizację na każdej działce jednego budynku mieszkalnego lub letniskowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolnostojących o formie przestrzennej nawiązującej do budynku mieszkalnego lub letniskowego,
   6) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 8 m,
   7) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi oraz blachą dopuszcza się dachy jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
   8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej dróg: dojazdowej (1 KDD), transportu rolnego (1 KDR) oraz 12 m od granicy lasu (1 ZL),
   9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki,
   10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
   11) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
   12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
   1) podział terenu na działki budowlane (dotyczy działek projektowanych) :
      a) minimalna szerokość frontu działki letniskowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej powinna wynosić 20 m,
      b) minimalna powierzchnia działki letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 1200 m^2,
   2) w przypadku gdy powierzchnia terenu podlegającego podziałowi uniemożliwia wydzielenie działki o parametrach określonych w ust. 3 pkt. 1, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z nowo wydzielonych działek maksymalnie o 20 % minimalnej powierzchni określonej w ust. 3 pkt. 1 (dotyczy skrajnych działek).

§ 17. Tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 U, 2 U.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi lokalne (komercyjne i publiczne),
   2) dopuszcza się lokalizacje :
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
      c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej 40 % powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
   2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku usługowego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   3) forma przestrzenna rozbudowywanej części budynku powinna być dostosowana do formy przestrzennej istniejącego budynku,
   4) wysokość nowej zabudowy usługowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych,
   5) wysokość nowej zabudowy usługowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
   6) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych $35^0 – 50^0$, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
   7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
      a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
      b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD,
   8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
   9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
   10) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust. 2,
   11) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 160 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U na działki zabudowy usługowej w oparciu o następujące zasady,
   1) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić 30 m,
   2) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 1200 m^2.

§ 18. Teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, obiektów obsługi transportu samochodowego oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem PU.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się :
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią: obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty obsługi transportu samochodowego oraz zabudowa usługowa,
   2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
c) elementów reklamowych i informacyjnych sytuowanych zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wymóg kształtowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej tradycji architektonicznej,
2) dopuszcza się modernizacje i rozbudowę istniejących budynków produkcyjno – usługowych,
3) wysokość obiektów modernizowanych i nowych: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowana do wymogów techniczno – technologicznych, ale nie powinna przekroczyć wysokości 12 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie powinna przekroczyć wysokości 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
5) dachy obiektów: produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, magazynowych dostosowane do wymogów techniczno – technologicznych,
6) dach budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowy lub wielospadowy, pokryty dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi,
7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
a) 10 m od linii rozgraniczającej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,
b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDD,
c) 3 m od cieku wodnego,
8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80 % powierzchni działki,
9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
10) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady :
a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości maksymalnej wysokości 200cm,
b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
11 obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia terenu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 11 ust 2.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się podział terenu na działki przemysłowe w oparciu o następujące zasady:
1) minimalna szerokość działki 50 m,
2) minimalna powierzchnia działki 5000 m^2.

§ 19. Tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz tereny rolnicze do zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL - 7 ZL, 1 R/ZL – 3 R/ZL.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy, zadrzewienia i zakrzewienia oraz dolesienia,
2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) ciągów pieszo – rowerowych,
c) urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się :
   1) obowiązek zachowania i uporządkowania istniejącej zieleni leśnej,
   2) minimalna szerokość ciągu pieszo – rowerowego 3 m,
   3) wysokość zabudowy związanej z gospodarką leśną nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych,
   4) wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m.

§ 20. Tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 4 R.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
      b) urządzeń telekomunikacyjnych – 1 stacji bazowej telefonii komórkowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
      c) zadrzewień i zakrzewień,
      d) zalesień na gruntach rolnych pod warunkiem, że grunt spełnia co najmniej jeden z niżej wymienionych warunków:
      - areał przeznaczony do zalesienia będzie zwarty o minimalnej powierzchni 0,4 ha, a maksymalnej 30 ha oraz nie będzie utrudniał zagospodarowania terenów sąsiednich (w tym również rolniczych),
      - jest gruntem w którym gleby klasy bonitacyjne V i VI stanowią nie mniej niż 80 % powierzchni,
      - jest gruntem okresowo zalewanym,
      - jest gruntem zdegradowanym w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
      - jest gruntem położonym w strefie źródliskowej rzeki potoków, wzdłuż brzegów rzek oraz zbiorników wodnych,
      - jest gruntem po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie lub glinie,
      e) stawów hodowlanych,
      f) niezbędnych dróg do obsługi terenów rolniczych,
      g) urządzeń wodnych kształtujących stosunki wodne, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych,
      h) ciągów pieszych i rowerowych (w tym również szlaków turystycznych),
   3) zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.
2. W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 R ograniczenia wynikające z ochrony stanowiska archeologicznego nr 4/18 arkusz AZP 69 – 32, o którym mowa w § 7 ust. 2.

§ 21. Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami : 1 WS – 5 WS (cieki wodne, rowy melioracyjne).

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią wody śródlądowe (cieki wodne, rowy melioracyjne).

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz 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,
   3) wprowadza się obowiązek pozostawienia wolnego pasa terenu przy rowach melioracyjnych i ciekach wodnych o szerokości minimum 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 22. Teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia elektroenergetyczne,
   2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz urządzania terenów ustala się :
   1) adaptację istniejącej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem E z dopuszczeniem możliwości jej modernizacji lub likwidacji,
   2) w przypadku realizacji obiektu kubaturowego wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji,
   3) przy grodzeniu stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:
      a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
      b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 23. Teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga zbiorcza klasy Z (istniejąca droga powiatowa nr 1427 D),
   2) dopuszcza się lokalizację :
      a) towarzyszących obiektów pomocniczych,
      b) chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszo – rowerowych,
      c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej za zgodą zarządcy drogi w tym również związanych z odprowadzaniem i podczyszczaniem wód opadowych odprowadzanych z jezdni,
      d) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
   1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających do 10 m za zgodą i na warunkach zarządcy drogi),
   2) skrzyżowanie drogi zbiorczej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej,
   3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi.

§ 24. Tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD - 6 KDD.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe,

2) dopuszcza się lokalizację:
   a) chodników i ścieżek rowerowych,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) w ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury oraz urządzeń technicznych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :
   1) minimalna szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 5 m,
   3) skrzyżowania dróg dojazdowych z drogą zbiorczą na warunkach określonych przez zarządcę drogi zbiorczej.
   4) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 25. Teren ciągu pieszo – jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDp.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi ciąg pieszo-jezdny,
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość ciągu pieszo – jezdnego w liniach rozgraniczających – 5 m.

§ 26. Tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR, 2 KDR.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi transportu rolnego,
   2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się minimalną szerokość dróg transportu rolnego w liniach rozgraniczających – 4 m.

§ 27. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN,RM, 2 MN,RM, 1 MN – 5 MN, MNU, ML,MN, 1 U, 2 U, PU, w wysokości 30 %,
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 R – 4 R, 1 ZL – 7 ZL, 1R/ZL – 3 R/ZL, E, 1 WS – 5 WS, KDZ, 1 KDD – 6 KDD, KDp, 1 KDR, 2 KDR w wysokości 0,1 %.

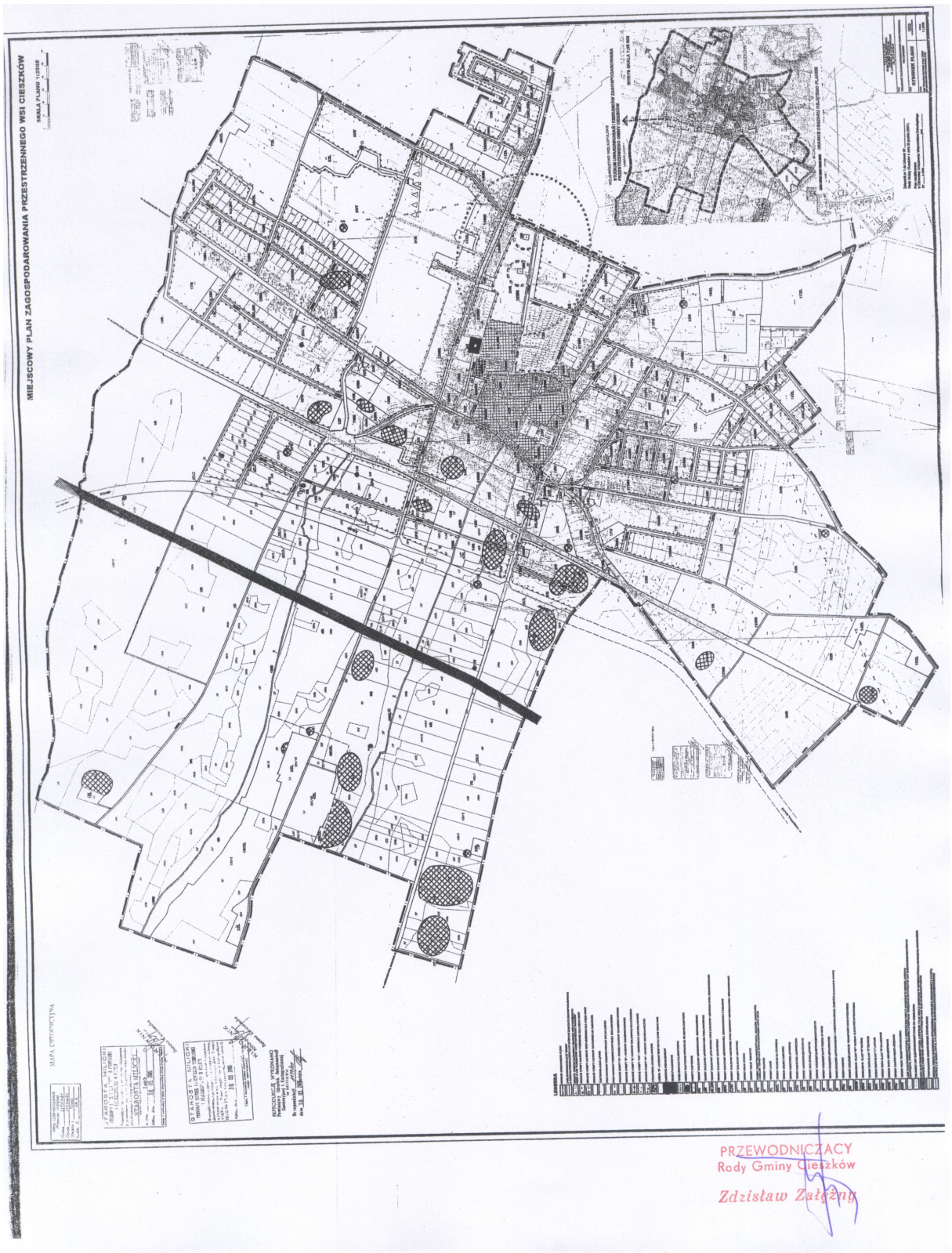
Rozdział IV. Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cieszków.

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

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Cieszków.

Przewodniczący
Rady Gminy Cieszków
/-/ Zdzisław Załężny


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CIESZKÓW
PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Cieszków
Zdzisław Załęczny

Załącznik nr 2
do uchwały nr XI/60/2007
Rady Gminy Cieszków
z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Biadaszka, gmina Cieszków" inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, ustala się sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w kwocie około 2758773.00 zł.

§ 2. 1.Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

1) środki własne gminy,
2) środki pozyskane w ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego,
3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
4) kredyt bankowy.

Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1
w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Cieszków.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XI/60/2007
Rady Gminy Cieszków
z dnia 28 grudnia 2007 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biadaszka, gmina Cieszków" podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Cieszków nie przyjmuje rozstrzygnięć zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, ze zmianami).