1164

UCHWAŁA RADY GMINY ZAWONIA

z dnia 26 lutego 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia

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 Zawonia" uchwalonym przez Radę Gminy Zawonia uchwałą nr XXII/150/98 z dnia 18 czerwca 1998 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami: nr XXVII/196/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r., Nr VIII/55/03 z dnia 26 września 2003 r., Nr IX/72/2003 z dnia 2 lutego 2003 r., nr XXIV/182/2006 z dnia 27 kwietnia 2006 r. oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Zawonia nr XIV/115/2004 z dnia 1 grudnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Niedary na obszarze gminy Zawonia, Rada Gminy Zawonia uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia zwany dalej planem.
2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:
   1) rysunek planu w skali 1:2000, 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 Zawonia 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 sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, 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 i nie występują samodzielnie na danym terenie,
   7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia podziemnego,
   8) nieuciążliwych usługach lokalnych – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związane z obsługą projektowanej i istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
   9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem niepowodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa,
   10) 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,
11) 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 „K" ochrony krajobrazu kulturowego,
   6) granice strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej,
   7) granice strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
   8) obiekty objęte wojewódzką ewidencją zabytków,
   9) stanowiska archeologiczne,
   10) napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 20kV wraz ze strefą w obrębie której obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii elektroenergetycznych.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, niebędące obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica rolno-leśna,
   2) stanowiska roślin chronionych (storczykowate, kalina koralowa),
   3) proponowane granice działek budowlanych,
   4) orientacyjny przebieg obwodnicy wsi Ludgierzowice.
3. Oznaczenia wymienione w ust. 2 posiadają charakter informacyjny.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

W zakresie ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące ustalenia:
1) na terenach zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM,MN - 5 RM,MN, 1 RM – 3 RM, 1 MN – 15 MN, 1 ML,MN – 21 ML,MN, U 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 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,
4) na całym obszarze obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,
5) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków i rowów melioracyjnych chroniącej je przed zanieczyszczeniem,
6) nakazuje się utrzymanie istniejących stanowisk roślin chronionych – rośliny storczykowate, kalina koralowa (2 stanowiska znajdują się w południowej części wsi w pobliżu drogi wojewódzkiej nr 340, a jedno stanowisko znajduje się w kompleksie leśnym położonym w północnej części wsi) podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, utrzymanie we właściwym stanie i konser-

wowanie istniejących drzew oraz wykonanie nowych nasadzeń drzew, zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
7) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
   a) komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
   b) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,
8) 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,
9) 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 Zawonia,
10) wprowadza się obowiązek zachowania poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) 1 MN – 15 MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) 1 RM,MN – 5 RM,MN, 1 RM – 3 RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
   c) 1 ML,MN – 21 ML,MN – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem,
11) obszar objęty planem znajduje się w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie" 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,
12) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy niezwłocznie powiadomić Wojewodę Dolnośląskiego.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych, wpisanych do ewidencji zabytków, zgodnie ze oznaczeniem na rysunku planu:
   1) domy mieszkalne:
      a) nr 8, z początku XX wieku,
      b) nr 12 (dawna szkoła podstawowa), z lat 1910–1920,
      c) nr 17, z początku XX wieku,
      d) nr 21, z końca XIX wieku,
      e) nr 24, z około 1910 roku,
   2) budynek gospodarczy (Niedary 21), z drugiej połowy XIX wieku,
   3) dom mieszkalno-gospodarczy nr 25, z początku XX wieku.
2. Wobec obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony:
   1) należy zachować historyczną bryłę, historyczny detal architektoniczny, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego i elewacji,
   2) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
   3) należy utrzymać oryginalną stolarkę okien i drzwi,
   4) należy zachować oryginalne elewacje z wystrojem architektonicznym,
   5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do używanych w przeszłości, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding",
   6) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
   7) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
   8) wszelkie prace budowlane (zmiana sposobu użytkowania, remont, przebudowa, rozbudowa, rozbiórka) oraz podziały nieruchomości należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   9) dopuszcza się możliwość rozbiórki obiektów, po przedstawieniu oceny stanu technicznego i uzyskaniu uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Wyznacza się strefę „K" ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach której ustala się następujące wymogi:
   1) zakazuje się lokalizacji masztów, konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
   2) lokalizację wysokościowych obiektów technicznych i technologicznych (m. in. kominy, silosy, zbiorniki) należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   3) zakazuje się lokalizacji banerów,
   4) formę nowych i modernizowanych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej – lokalnej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy i poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia oraz materiałów elewacyjnych,
   5) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy (mieszkaniowej i usługowej) nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, to jest: parter i poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu o budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
   6) należy stosować dachy strome, o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi (wskazany kolor ceglasty), kąt nachylenia połaci dachowych 35^0–45^0,
   7) zakazuje się stosowania dachów o połaciach niesymetrycznych lub mijających się na wysokości kalenicy,
   8) zakazuje się stosowania jaskrawej kolorystyki,

9) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów, prefabrykowanych i ogrodzeń pełnych,
10) formę, materiał i wysokość ogrodzenia należy nawiązać do istniejących wartościach historycznych,
11) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem,
12) zakazuje się zalesiania obszarów położonych w strefie „K",
13) należy utrzymywać istniejącą zieleń,
14) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Wyznacza się strefę „W" ścisłej ochrony archeologicznej obejmującej stanowisko archeologiczne nr 7/123/75-30 AZP – cmentarzysko kurhanowe ludności kultury przedłużyckiej z II okresu epoki brązu (stanowisko jest wpisane do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego decyzją nr 277/Arch/ /67), zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której ustala się zakaz prowadzenia wszelkiej działalności inwestycyjnej.
5. 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, niewymagających pozwolenia na budowę,
   3) prowadzenie nadzoru architektonicznego i ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa odbywa się na koszt inwestora.
6. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
   AZP 75 - 30
   - 6/122 – cmentarzysko szkieletowe,
   - 7/123 cmentarzysko kurhanowe kultury przedłużyckiej z II okresu epoki brązu (stanowisko wpisane do rejestru zabytków województwa dolnośląskiego decyzją nr 277/Arch/67),
   - 8/124 - ślad osadniczy z paleolitu schyłkowego, ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 9/125 – punkt osadniczy z okresu pradziejowego,
   - 10/126 – ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 11/127 – ślad osadniczy z okresu średniowiecza,
   - 12/128 – ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 13/129 – ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 14/130 – ślad osadniczy z epoki kamienia,

   AZP 76 – 30
   - 2/22 – ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 3/23 – ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 4/24 – ślad osadniczy z epoki kamienia,
   - 5/25 – ślad osadniczy z epoki kamienia.
7. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie ustala się następujące wymogi:
   1) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przed uzyskaniem przez inwestora zaświadczenia potwierdzającego akceptację zgłoszenia robót budowlanych niewymagających 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.
8. 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.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
   1) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
   2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL,
   3) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 KDD – 14 KDD,
   4) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1,
   1) lokalizację wszelkich obiektów niebędących 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,
   2) na terenie usług sportu dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, obiektu usługowego, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale.

§ 8

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) obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
   2) obszar położony w zasięgu strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego,
   3) obszar położony w zasięgu strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej,
   4) obszar położony w zasięgu strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
   5) stanowiska archeologiczne.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
   1) w § 6 ust. 1 i 2 uchwały dla obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
   2) w § 6 ust. 3 uchwały dla strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego,
   3) w § 6 ust. 4 uchwały dla strefy „W" ścisłej ochrony archeologicznej,
   4) w § 6 ust. 5 uchwały dla strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,
   5) w § 6 ust. 6 i 7 uchwały dla stanowisk archeologicznych.
3. W północnej części obszaru objętego planem na terenie kompleksu leśnego znajduje się jedno stanowisko roślin chronionych, a w południowej części obszaru objętego planem, przy drodze krajowej nr 340 dwa stanowiska roślin chronionych (storczykowate i kalina koralowa).
4. Na obszarze objętym planem nie znajdują się tereny górnicze oraz zagrożone osunięciem się mas ziemnych.

§ 9

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 § 6 ust. 3, 4, 5 na obszarach położonych w obrębie stref konserwatorskich: „K" ochrony krajobrazu kulturowego, „W" ścisłej ochrony archeologicznej oraz „OW" ochrony zabytków archeologicznych oraz systemów infrastruktury technicznej o których mowa w § 10 ust. 7 pkt. 6.
2. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 14 R, 1 ZL – 24 ZL, 1 R/ZL – 10 R/ZL (nie dotyczy obiektów kubaturowych i urządzeń związanych z gospodarką leśną).

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebiegi dróg: głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG (droga wojewódzka nr 340), lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL, dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD – 14 KDD, wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 8 KDW oraz transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDR – 10 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,
   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 dojazdowych (KDD), drogi lokalnej (KDL), dróg wewnętrznych (KDW) 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 i leśne,
   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 Niedary 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 Niedary 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 Suchej Wielkiej,
   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 ww. 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 tereny pod stacje transformatorowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 E – 8 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) dopuszcza się zmianę przeznaczenia niewykorzystanych terenów pod urządzenia elektroenergetyczne oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 8 E i scalenia ich z terenami sąsiednimi,
   5) pozostawia się przebieg tras istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV wraz z strefą w obrębie której obowiązują ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi linii elektroenergetycznych,
   6) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych na pobyt ludzi oraz trwałego zagospodarowania terenu zielenią średnią i wysoką w obrębie strefy o której mowa w ust. 7 pkt 5,
   7) docelowo w obrębie strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego istniejącą napowietrzną sieć niskiego i średniego napięcia należy zastępować liniami kablowymi,
   8) 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) zbiorniki stacjonowane gazowe lub olejowe należy lokalizować w granicach własności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   4) 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) utrzymuje się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej,
   4) zakazuje się budowy drugiej stacji bazowej telefonii komórkowej w odległości nie mniejszej niż 1 km od zabudowy mieszkaniowej.

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:
    1) w przypadku gdy inwestycje realizowane będą na gruntach zdrenowanych, wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego lub jego naprawy, po uzyskaniu stosownych uzgodnień z właściwym organem do spraw melioracji.

§ 11

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

§ 12

Tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 RM,MN – 5 RM,MN

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
    1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
    2) w zabudowie zagrodowej dopuszcza się:
        a) adaptację istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niezwiązanej z prowadzoną produkcją rolną oraz budowę nowych budynków mieszkalnych,
        b) lokalizację nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o powierzchni nieprzekraczającej 100 m^2, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
        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 wolno stojących,
    3) 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 wolno stojących,
        b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
        c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 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) 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) formę przestrzenną projektowanych i modernizowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 4 – 11 (obszar strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego),
    5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu nie może przekroczyć 8 m,
    6) dachy budynków gospodarczych, strome o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
    7) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w § 6 ust. 3 pkt 5, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń planu lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
    8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
        a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej,
        b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
        c) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

d) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niespełniających 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,

9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 60 % powierzchni działki,
10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% 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 § 10 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,
13) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 RM, MN ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowiska archeologicznego nr 14/130, o którym mowa w § 6 ust. 6,
14) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM, MN – 5 RM, MN ustala się 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: 25 m dla zabudowy zagrodowej, 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 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 wolno stojącej 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).

§ 13

Tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami:1 RM – 3 RM

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
2) dopuszcza się lokalizację:
a) usług lokalnych związanych z produkcją rolniczą, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących,
b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 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) 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) formę przestrzenną projektowanych i modernizowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 4–11 (obszar strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego),
5) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej mierzona od poziomu terenu do górnej krawędzi dachu nie może przekroczyć 8 m,
6) dachy budynków gospodarczych, strome o symetrycznych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
7) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę

kondygnacji bądź wysokość, określone w § 6 ust. 3 pkt 5, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń planu lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,

8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
   a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
   b) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niespełniających 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,
9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 75% powierzchni działki,
10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% 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 § 10 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,
13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 RM i 3 RM ustala się 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) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem, że minimalna szerokość działki będzie wynosiła 25 m a powierzchnia działki 1200 m^2,
   2) minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 200 m^2.

§ 14

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 MN - 15 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 wolno stojących,
      b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      c) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących, 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 sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
   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) formę przestrzenną projektowanych i modernizowanych budynków w obrębie terenu wyznaczonego w liniach rozgraniczających należy dostosować do skali ukształtowania bryły i detalu istniejącej zabudowy w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru formy i wysokości ogrodzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 4–11 (obszar strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego),
   5) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w § 6 ust. 3 pkt 5, w przypadku ich przebudowy lub adaptacji obowiązuje dostosowanie tych budynków do ustaleń planu lub zachowanie ich dotychczasowych parametrów,
   6) na terenach nieobjętych strefą „K" ochrony krajobrazu kulturowego i oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 MN, 8 MN wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
   7) na terenach określonych w pkt. 6 należy stosować dachy 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 dachów,
   8) 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, a budynku usługowego 9 m,
9) dachy budynków gospodarczych, usługowych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszcza się jednospadowe w przypadku dobudowy do innych budynków lub lokalizowanych przy granicy działki,
10) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 MN - 5 MN, 8 MN, 10 MN - 15 MN obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K", o których mowa w § 6 ust. 3,
11) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
b) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg transportu rolnego lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
c) 3 m od granicy cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
d) 12 m od granicy lasu,
e) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i innych lub ich części, niespełniających 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,
12) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
13) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
14) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
15) 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,
c) w strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego obowiązek dostosowania formy i wysokości ogrodzenia do sąsiedniego ogrodzenia o wartościach historycznych,
16) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 MN – 5 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN,14 MN ustala się 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 wolno stojącej oraz 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
b) minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 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

Tereny zabudowy letniskowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ML,MN – 21 ML,MN

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów 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 wolno stojących, 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 sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem i wartościowymi elementami występującej w okolicy architektury,
2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków: mieszkalnych, letniskowych i gospodarczych 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 bez-

pośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
4) wysokość nowej zabudowy letniskowej i mieszkaniowej nie może przekroczyć dwóch kondygnacji nadziemnych, to jest parter i poddasze użytkowe,
5) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej i letniskowej liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
6) wobec budynków istniejących w momencie uchwalenia planu i przekraczających liczbę kondygnacji bądź wysokość, określone w niniejszym § 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 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,
8) dopuszcza się lokalizację na każdej działce jednego budynku mieszkalnego lub letniskowego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażu jako budynków wolno stojących o formie przestrzennej nawiązującej do budynku mieszkalnego lub letniskowego,
9) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
10) dachy budynków gospodarczych i garaży dwuspadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
11) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ML,MN i 2 ML,MN obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego „K", o których mowa w § 6 ust. 3,
12) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w następujących odległościach:
   a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg dojazdowych oraz dróg wewnętrznych lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
   b) 12 m od granicy lasu,
   c) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, budynków mieszkalnych, letniskowych i gospodarczych lub ich części, niespełniających 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,
13) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki,
14) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki,
15) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
16) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 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 powinna wynosić 18 m a dla działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej 20 m,
      b) minimalna powierzchnia działki letniskowej powinna wynosić 1200 m^2 a działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1000 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).

§ 16

Teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu 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.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 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) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącego budynku handlowego 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 9 m,
6) dach nowego budynku usługowego dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych 35^0–45^0, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego, o których mowa w § 6 ust. 3 oraz ze strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 6 ust. 5.
8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu,
9) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% 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 § 10 ust. 2,
12) przy realizacji ogrodzenia od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
   a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 150 cm,
   b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 17

Teren usług sportu oznaczony na rysunku planu symbolem US

1. w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi sportu i rekreacji,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
      b) małych obiektów usługowych i sanitarnych związanych z przeznaczeniem podstawowym o maksymalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 100 m^2,
      c) obiektów małej architektury,
      d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej pełniących służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego, miejsc parkingowych terenowych, z wykluczeniem parkowania samochodów o nośności powyżej 3,5 t.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu ustala się:
   1) wysokość obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć jednej kondygnacji nadziemnej,
   2) należy stosować dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, kąt nachylenia połaci dachowych wynosi od 30^0 do 50^0,
   3) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki,
   5) obowiązek wydzielenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
   6) od strony drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL wprowadza się obowiązek należytego zabezpieczenia terenu sportowego w sposób zapewniający bezpieczeństwo przebywającym na boisku oraz na terenach przyległych (droga publiczna).

§ 18

Tereny lasów, zadrzewień i zakrzewień oraz tereny rolnicze do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1 ZL - 24 ZL, 1 R/ZL – 11 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,
      b) ciągów pieszo-rowerowych,
      c) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
   3) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych z 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.

§ 19

Tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R – 14 R

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
2) dopuszcza się lokalizację (nie dotyczy terenu orientacyjnego przebiegu obwodnicy wsi Ludgierzowice):
   a) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
   b) urządzeń telekomunikacyjnych – 1 dodatkowej stacji bazowej telefonii komórkowej w odległości nie mniejszej niż 1 km od terenów mieszkaniowych,
   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 położonym na stoku o średnim nachyleniu powyżej 15 %,
      – 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:
   1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4 R ustala się ograniczenia wynikające ze strefy ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 6 ust. 3,
   2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 R, 5 R, 8 R ustala się ograniczenia wynikające ze strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych, o których mowa w § 6 ust. 5,
   3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5 R, 6 R, 9 R, 12 R ustala się ograniczenia wynikające z ochrony stanowisk archeologicznych: 14/130, 9/125, 10/126, 12/128, 13/129, arkusz AZP 75 – 30 oraz 2 /22 i 4/24, arkusz AZP 76 – 30, o których mowa w § 6 ust. 6.

§ 20

Tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 WS - 6 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 min. 3 m celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji (w tym również urządzeń wodnych).

§ 21

Teren urządzeń telekomunikacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem T

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią urządzenia telekomunikacyjne – stacja bazowa telefonii komórkowej,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) zieleni niskiej,
      b) niezbędnych dróg do obsługi urządzeń telekomunikacyjnych,
      c) zakazuje się lokalizację drugiej stacji bazowej telefonii komórkowej.

§ 22

Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 E – 8 E

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów 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 istniejących stacji transformatorowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 E, 2 E, 3 E, 6 E z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji oraz budowę nowych stacji oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4 E, 5 E, 7 E, 8 E,
   2) w przypadku realizacji obiektów kubaturowych 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 głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga główna klasy G (istniejąca droga wojewódzka nr 340),
   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) równoległych dróg do obsługi terenów zainwestowanych i rolnych,
      e) środków ochrony czynnej zmniejszającej uciążliwość drogi (ekrany naturalne z zieleni, ekrany akustyczne),
      f) 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) szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak w obecnym stanie władania (dopuszczalne poszerzenia linii rozgraniczających na wniosek zarządcy drogi),
   2) skrzyżowania drogi głównej z drogą lokalną oraz z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi wyższej kategorii,
   3) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci i zarządcę drogi.

§ 24

Teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L (droga powiatowa nr 1334 D),
   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 drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (dopuszczalne miejscowe zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) minimalna szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu – 6 m,
   3) skrzyżowanie drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
   4) krzyżowania drogi z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 25

Tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDD - 14 KDD

1. W zakresie przeznaczenia terenu 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 – 12 m dla drogi 1 KDD oraz 10 m dla dróg pozostałych (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 lokalną na warunkach określonych przez zarządcę drogi lokalnej.
   4) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 26

Tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW – 11 KDW

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią drogi dojazdowe wewnętrzne,
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) chodników,
      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 – 8 m (dopuszczalne zmniejszenie linii rozgraniczających zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami jak na rysunku planu),
   2) skrzyżowania dróg dojazdowych wewnętrznych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządców dróg,
   3) krzyżowania dróg z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
   4) realizacja drogi wewnętrznej jest obowiązująca w przypadku dokonania podziału nieruchomości, zgodnie z proponowanymi na rysunku planu liniami podziału wewnętrznego nieruchomości,

5) w przypadku dokonania innego podziału nieruchomości niż proponowany na rysunku planu – zgodnego z zasadami podziału nieruchomości ustalonymi w uchwale, dopuszcza się
   a) zmianę przebiegu drogi wewnętrznej o parametrach i warunkach ustalonych w ust. 2 pkt. 1 za zgodą zarządcy drogi,
   b) odstąpienie od jej realizacji.

§ 27

Tereny dróg transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDR – 10 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.

§ 28

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 RM,MN – 5 RM,MN, 1 RM – 3 RM, 1 MN – 15 MN, 1 ML,MN – 21 ML,MN, U w wysokości 1%,
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: US, 1 R – 14 R, 1 ZL - 24 ZL, 1 R/ZL – 11 R/ZL, 1 WS – 6 WS, T, 1 E - 8 E, KDG, 1 KDD – 14 KDD, 1 KDW – 11 KDW, 1 KDR – 10 KDR, w wysokości 0%.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

§ 30

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

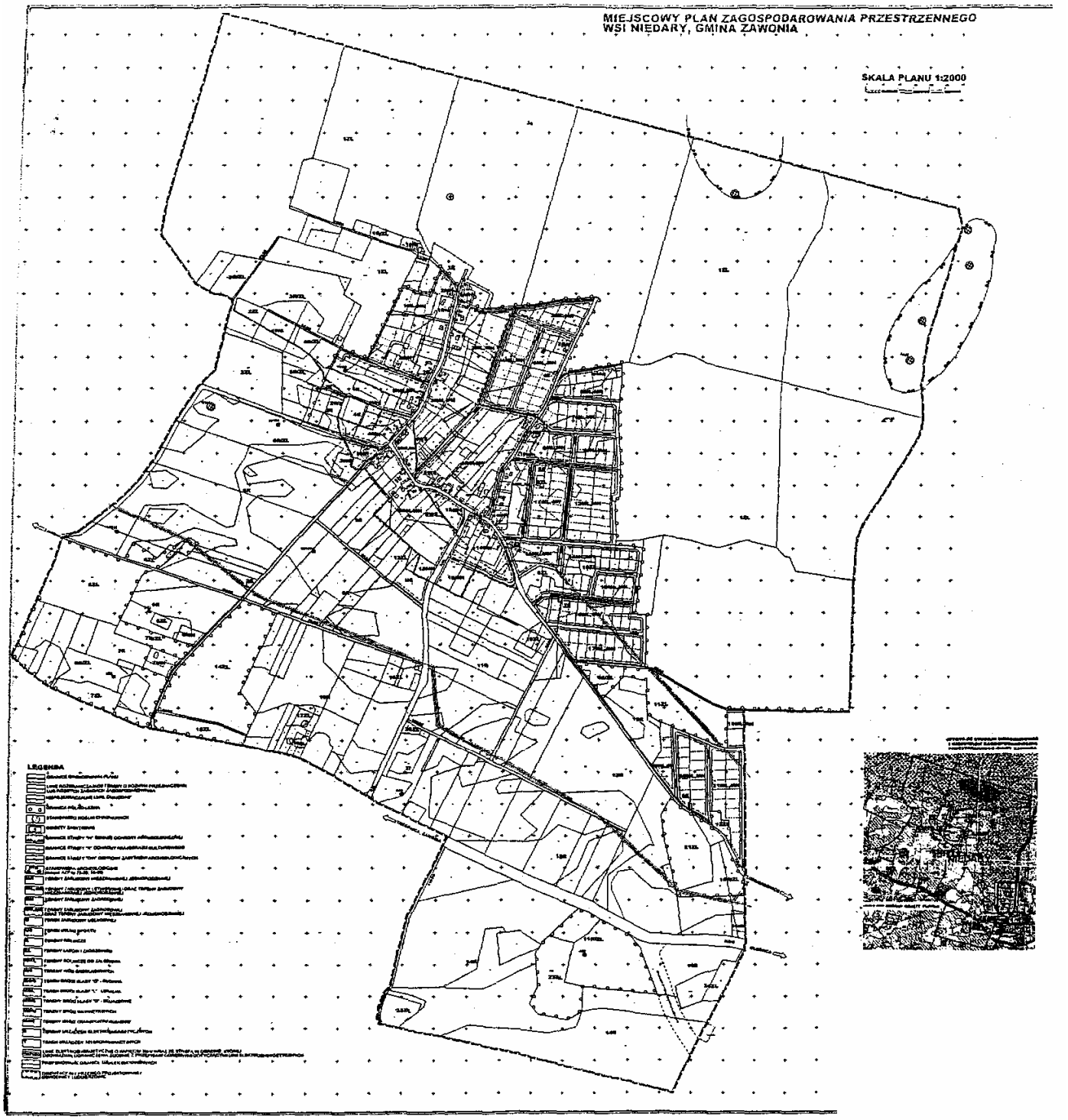
§ 31

Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej gminy Zawonia.

PRZEWODNICZĄCA
RADY GMINY

DOROTA WOROTNIAK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 26 lutego 2007 r. (poz. 1164)



Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 26 lutego 2007 r. (poz. 1164)

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary, gmina Zawonia" 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 13782243,00 zł.

§ 2

1. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą zgodne z wymogami przepisów, w tym będą pochodzić z budżetu gminy oraz dotacji.
   Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Zawonia.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy Zawonia z dnia 26 lutego 2007 r. (poz. 1164)

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Na podstawie 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) Rada Gminy Zawonia rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w sposób następujący:

1. Wnoszący uwagę – Pan Grzegorz Płócienniczak, zam. Niedary 23, 55-106 Zawonia.

   Data wpływu uwagi – 29 września 2006 r.
   Treść uwagi – właściciel działki wnioskuje o przeznaczenie działki w projekcie planu pod teren urządzeń telekomunikacyjnych – budowę drugiej wieży telefonii komórkowej obok wieży istniejącej.

   Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 15, obręb Niedary.
   Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:
   - część działki nr 15 o powierzchni 0,05 ha – teren urządzeń telekomunikacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem T,
   - część działki nr 15 o powierzchni 0,07 ha – teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 16 ZL,
   - pozostała część działki nr 15 – teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 10R.

Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.
Uzasadnienie:
W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia" działka nr 15 została przeznaczona pod tereny rolnicze. W części północno-wschodniej działki nr 15 znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej.
Została ona zlokalizowana w niewielkiej odległości od istniejącej historycznej zabudowy wsi Niedary. W trakcie opracowywania planu Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków zgłosił wniosek o wprowadzenie dla istniejącej zainwestowanej części wsi oraz terenów przyległych strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego. Granice strefy „K" wyznaczone w planie przebiegają w niewielkiej odległości od istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej (około 250 m).
Lokalizacja drugiej stacji bazowej – czyli 60 m, wolno stojącej, stalowej, wieży kratowej z zawieszonymi antenami dyfuzyjnymi negatywnie wpłynie na krajobraz.
Urządzenia takie powinny być lokalizowane w większej odległości od strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego.
W związku z tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary wprowadzono zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej w odległości 1 km od terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę związaną ze stałym pobytem ludzi: zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa.
Wyklucza to możliwość wybudowania drugiej stacji bazowej telefonii komórkowej na działce nr 15.

2. Wnoszący uwagę – Pan Marek Borowicz, zam. ul. Szkolna 13, 55-106 Zawonia.

   Data wpływu uwagi – 3 października 2006 r.

   Treść uwagi – właściciel działki nie zgadza się na przeznaczenie działki w projekcie planu pod teren rolniczy. Wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

   Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga - działka nr 5/2, obręb Niedary.
   Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga -
   teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 R.

   Rozstrzygnięcie uwagi – nieuwzględniona.
   W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia" działka nr 5/2, obręb Niedary jest przeznaczona pod teren użytków rolnych, dla których niedopuszczalna jest jakakolwiek zabudowa, w tym związana z produkcją rolniczą.

3. Wnoszący uwagę – mieszkańcy wsi Niedary, adres do korespondencji – Pani Zofia Bąk, zam. Niedary 12, 55-106 Zawonia.

   Data wpływu uwagi – 4 października 2006 r.

   Treść uwagi – właściciele działek nie zgadzają się na przeznaczenie działki nr 15 w projekcie planu pod teren urządzeń telekomunikacyjnych – budowę drugiej wieży telefonii komórkowej. Nie wyrażają również zgody na budowę jakichkolwiek obiektów telefonii komórkowej we wsi Niedary i w jej najbliższej okolicy.

   Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 15, obręb Niedary.
   Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga :
   – część działki nr 15 o powierzchni 0,05 ha – teren urządzeń telekomunikacyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem T,
   – część działki nr 15 o powierzchni 0,07 ha - teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem 16 ZL,
   – pozostała część działki nr 15 - teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 10 R.

   Rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej wprowadzenia w projekcie planu zakazu lokalizacji drugiej stacji bazowej telefonii komórkowej na działce nr 15 – uwzględniona.

   Rozstrzygnięcie uwagi dotyczącej wprowadzenia w planie zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na terenie całego obrębu wsi Niedary – uwzględniona częściowo.

   Uzasadnienie
   W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawonia" działka nr 15 została przeznaczona pod tereny rolnicze. W części północno-wschodniej działki nr 15 znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej.

Została ona zlokalizowana w niewielkiej odległości od istniejącej historycznej zabudowy wsi Niedary. W trakcie opracowywania planu Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków zgłosił wniosek o wprowadzenie dla istniejącej zainwestowanej części wsi oraz terenów przyległych strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego. Granice strefy „K" wyznaczone w planie przebiegają w niewielkiej odległości od istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej (około 250 m).
Lokalizacja drugiej stacji bazowej – czyli 60 m, wolno stojącej, stalowej, wieży kratowej z zawieszonymi antenami dyfuzyjnymi negatywnie wpłynie na krajobraz.
Urządzenia takie powinny być lokalizowane w większej odległości od strefy „K" ochrony krajobrazu kulturowego.
W związku z tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Niedary wprowadzono zakaz lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowej w odległości 1 km od terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę związaną ze stałym pobytem ludzi: zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa letniskowa.

4. Wnoszący uwagę – Pan Stanisław Gierczak, zam. Małuszyn 1, 55-100 Trzebnica.

   Data wpływu uwagi – 20 października 2006 r.

   Treść uwagi – właściciel działki nie zgadza się na przeznaczenie działki w projekcie planu pod teren rolniczy. Wnosi o przeznaczenie działki pod zalesienie.

   Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 35/1, obręb Niedary.

   Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 5 R.

   Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.

   Uzasadnienie:
   Działka nr 35/1 z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego kompleksu leśnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 ZL jest jak najbardziej predysponowana do przeznaczenia jej w projekcie planu pod zalesienie.
   Po uwzględnieniu uwagi teren działki nr 35/1 jest przeznaczony pod zalesienie, symbol 6 R/ZL.

5. Wnoszący uwagę – Państwo Irena Pichola, Jakub Pichola, zam. Łazy koło Warszawy, ul. Konwaliowa 19 c, 05- 553 Łazy.

   Data wpływu uwagi – 20 października 2006 r.

   Treść uwagi – właściciel działki nie zgadza się na przeznaczenie działki w projekcie planu pod teren rolniczy. Wnosi o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę letniskową.

   Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 5/1, obręb Niedary.

   Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem 6 R.

   Rozstrzygnięcie uwagi – uwzględniona.

   Uzasadnienie:
   Część działki nr 5/1 (ca 0,30 ha) z uwagi na położenie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz istniejącego uzbrojenia terenu (woda, energia elektryczna) jest predysponowana do przeznaczenia jej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Po uwzględnieniu uwagi teren działki nr 5/1 został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, symbol 6 MN.