

UCHWAŁA NR VII/30/2011
RADY GMINY WALIM

z dnia 30 maja 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. II A i B.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz uchwały Nr XXIII/139/2008 z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim; Rady Gminy Walim, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim. cz. II A i B. Jest to obszar obejmujący obręb miejscowości Dziećmorowice, w granicach określonych na rysunku planu oraz w granicach określonych w uchwale Nr XXIII/139/2008 z dnia 30 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziećmorowice, gm. Walim.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) załącznik graficzny nr 1a, 1b, 1c – rysunek nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zainwestowanych cz. A, w skali 1: 2000,
- 2) załącznik graficzny nr 2 – rysunek nr 2 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów rolnych i leśnych cz. B, w skali 1: 5000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu,
- 2) nr 4 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Załączniki nr 3 i nr 4, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą:

- 1) przestrzenie publiczne (w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy), wymagające ich ukształtowania,
- 2) obiekty ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów.
- 4) oznaczenia dotyczące kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy.
- 5) oznaczenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) stanowiska archeologiczne.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są obowiązujące:

- 1) granica planowanych użytków ekologicznych,
- 2) granica obszaru rysunku nr 1 dla terenów otwartych i zieleni, wykonanego w skali 1: 5 000;
- 3) propozycja podziału na działki budowlane.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu,
- 2) podstawowe przeznaczenie terenu w granicach działki budowlanej planu – jest to obowiązujące przeznaczenie dominujące w jej granicach,
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń,
- 4) urządzenia towarzyszące – są to urządzenia zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) linie rozgraniczające obowiązujące – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
- 6) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) sportu i rekreacji,
 - k) turystyki i hotelarstwa,
 - l) projektowania i pracy twórczej,
 - m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku, z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli.
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej,
- 8) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – pod tym pojęciem należy rozumieć parametr określany jako % minimalny, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%,

- 10) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem: sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, pomnożony przez 100%,
- 11) wskaźnik zabudowy – należy przez to rozumieć wartość stanowiącą stosunek łącznej powierzchni zabudowy, do powierzchni działki budowlanej,
- 12) zabudowa – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,
- 3) U - tereny usług,
- 4) US - tereny usług sportu i rekreacji,
- 5) U/UT - tereny usług turystyki,
- 6) P - tereny produkcji,
- 7) P/U - tereny produkcji i usług,
- 8) R - tereny rolnicze,
- 9) ZP - tereny zieleni urządzonej – parki,
- 10) Z - tereny zieleni nieurządzonej,
- 11) ZI - tereny zieleni izolacyjnej,
- 12) ZL - tereny lasów.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny infrastruktury i komunikacji, oznaczone symbolami:

- 1) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 2) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych,
- 3) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 4) KDW - tereny dróg dojazdowych wewnętrznych,
- 5) KS - tereny obsługi komunikacji drogowej – parkingów,
- 6) G - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwa.

3. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach rozdziału 3 Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

4. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

5. Na obszarze całości terenu, objętego planem:

- 1) dopuszcza się:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej jako część zabudowy, stanowiącej główne tworzywo terenu, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy lub kwartału,
 - b) dla terenów zieleni urządzonej, urządzenia towarzyszące o przeznaczeniu sportowo – rekreacyjnym, w tym elementy małej architektury, wraz z ciągami pieszymi i placami,

- c) realizację wolnostojących budynków garażowych dla terenów oznaczonych symbolami MN/U i MN, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy pod warunkiem realizacji obiektów na obydwu działkach stygnących do granicy,
- d) komunikację jako przeznaczenie towarzyszące dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem. Szczególnie dotyczy to dróg wewnętrznych i sięgaczy do obsługi nieruchomości przyległych do nich, w tym wydzielanie ich jako działki samodzielne, drogi te powinny spełniać przepisy odrębne dla dróg wewnętrznych oraz ustaleń szczegółowych zawartych w niniejszej uchwale,
- e) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- f) utrzymania istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu,
- g) adaptację i przebudowę istniejących obiektów.

2) zakazuje się:

- a) realizacji reklam wielkoformatowych, jako elementów wolnostojących, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami P, P/U, KDZ,
- b) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding", oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych za wyjątkiem słupów betonowych oraz podmurówek,
- c) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej za wyjątkiem garaży oraz niewielkich obiektów gospodarczych nieprzekraczających 24m².

6. Nakazuje się wykonanie szczegółowych badań geotechnicznych posadowienia obiektów na terenach o średnim nachyleniu powyżej 20%.

7. Dopuszcza się utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania do czasu zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem.

§ 6. Zasady podziałów nieruchomości na działki budowlane, oraz ich scalania dla terenów wyznaczonych niniejszym planem:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek zgodnie z wielkościami określonymi w Rozdziale 3, dla poszczególnych terenów, na terenach istniejącej zabudowy parametr może być zmniejszony w celu dostosowania do potrzeb podziału wtórnego wynikającego m. in. z regulacji własności, dostosowania sytuacji zastanej do przepisów odrębnych,
- 2) określony, w ust. 1 parametr nie dotyczy terenów zainwestowanych, gdzie parametr nie jest możliwy do spełnienia, w tym dla działek wydzielonych przed uchwaleniem planu, których wielkość nie pozwala na zabudowanie ich wraz z niezbędnymi urządzeniami,
- 3) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w ust. 1, w przypadku:
 - a) wydzielenia działki pod urządzenia infrastruktury technicznej lub komunikacji,
 - b) wydzielenia działki gruntu znajdującej się pod budynkiem, niezbędnej do prawidłowego korzystania z niego,
 - c) gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu.
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°,
- 5) szerokość wydzielanych działek, mierzona na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 20 m – z wyłączeniem zabudowy szeregowej i bliźniaczej,
- 6) dopuszczenie scalenia i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 16, 17 niniejszej uchwały,
- 2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 21 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takiej możliwości – na terenach w tym celu wyznaczonych za zgodą właściciela lub zarządy parkingu,
- 3) obsługa w systemy infrastruktury technicznej, zgodnie § 22 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, określonych na rysunku planu lokalizację:

- 1) obiektów zadaszonych służących przechowywaniu odpadów komunalnych oraz pojemników służących do ich recyklingu,
- 2) sieci i obiekty związane z infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- 3) elementów małej architektury,
- 4) obiektów związanych z obsługą komunikacji.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej, oraz terenów oznaczonych symbolami P, P/U, US,
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów,
- 5) dopuszcza się utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zielni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie,

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych,
- 2) dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych określonych w przepisach odrębnych,
- 3) dla terenów: zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych,
- 4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

3. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji.

4. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

5. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę a znajdującym się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

6. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę wyznacza się pasy obsługi technicznej z zakazem zabudowy o szerokości ustalonej przez zarządcę sieci elektro - energetycznej.

7. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

8. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych, poprzez preferowanie paliw i systemów ekologicznych.

§ 9. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego:

- 1) Zobowiązuje się każdego, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć ukryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe Wójta Gminy Walim.
- 2) nakazuje się kształtowanie obiektów poprzez nawiązanie formą i detałem architektonicznym do historycznej, regionalnej - sudeckiej architektury istniejących obiektów miejscowości z zakazem stosowania przy kształtowaniu elewacji bali drewnianych,
- 3) Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, ustala się, że podlegają one ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 10. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa, oznaczona na rysunku planu symbolami: MN/U, MN/U1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi, z możliwością lokalizowania ich samodzielne, z wykluczeniem działalności uciążliwych,
- 2) zabudowę mieszkaniową, z możliwością lokalizowania jej samodzielne,
- 3) obiekty związane z obsługą rolnictwa, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, na terenach oznaczonych symbolem MN/U1,
- 4) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
 - d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w odniesieniu do ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 15m; liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, przy średniej wysokości kondygnacji 3 m; dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć

lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie lukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°,

2) dopuszczenie:

- a) sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy lub 1,5m od granicy działek budowlanych,
- b) zachowania innego nachylenia kąta połaci dachowej niż ustalonego w planie, w odniesieniu do istniejącej zabudowy.

3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

4) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 65 % powierzchni zabudowy,

5) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w ilości nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu,

6) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:

- a) 1500-2500 m² dla terenu oznaczonego symbolem MN/U,
- b) 1500 m² dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1 z tolerancją do 10% dla podziałów gdzie wskaźnik uniemożliwia podziału na dwie działki budowlane.

7) dla obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszym ustępie, zachowania ich w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej, przy czym w przypadku przebudowy nadbudowy lub rozbudowy tych obiektów wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) dopuszczenie:

- a) lokalizacji tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku,
- b) grupy tablic umieszczonych na osi kompozycyjnej i posiadające ten sam charakter i wymiar.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, oznaczona na rysunku planu symbolem MN, MN1-5.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej, z wykluczeniem działalności uciążliwych,

2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) garaży,
- e) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
- f) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) ustalenia dla wyznaczonych terenów:

- a) wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem:
- MN1-3 od 5,0m do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - MN4-5 od 7,0m do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem MN1-2, dachy o kącie nachylenia 30° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem MN3-5, dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, niedopuszczalne jest stosowanie dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy, obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne,
- d) dla dachów wielospadowych obowiązuje ograniczenie ich do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%,
- e) dopuszczenie sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5m przy spełnieniu jednego z poniższych warunków:
- działka budowlana nie przekracza 800m² lub zgodnie z przepisami ogólnymi dla działek zabudowanych,
 - lokalizowana zabudowa jest w formie bliźniaczej,
 - na granicy został wybudowany budynek, lub garaż.
- f) dopuszczenie budowy jednokondygnacyjnych garaży towarzyszących przeznaczeniu podstawowemu.
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) nakaz stosowania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości:
- a) 60 % powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MN, MN3,
 - b) 40 % powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem MN1-2, 4-5.
- 4) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
- a) 40% dla terenu oznaczonego symbolem MN,
 - b) 50% dla terenu oznaczonego symbolem MN1-2,5,
 - c) 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN3-4.
- 5) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:
- a) 2000 m² dla terenu oznaczonego symbolem MN,
 - b) 1200 m² dla terenu oznaczonego symbolem MN1-2,
 - c) 1100 m² dla terenu oznaczonego symbolem MN5,
 - d) 1000 m² dla terenu oznaczonego symbolem MN3-4 z tolerancją do 15%.
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem MN3-4, szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18,0 m,
- 7) dopuszczenie zachowania w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony.
6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- 1) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg,
 - 2) dopuszcza się stosowanie elementów prefabrykowanych do budowy słupów i podmurówek w ogrodzeniach posesji,
 - 3) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony przestrzeni publicznych powyżej 1,2m,

- 4) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej,
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących, zarówno na terenie działek jak i w przyległym pasie drogowym.

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§ 12. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 2) tereny usług sportu i rekreacji US, US1,
- 3) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami U/UT,

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych,
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla terenu oznaczonego symbolem U w zakresie przeznaczenia istniejącego bez możliwości zwiększania funkcji dopuszczonej,
- 3) funkcji związanej z hippiką, rekreacją i rehabilitacją na terenach oznaczonych symbolem US,
- 4) na terenie oznaczonym symbolem U/UT całkowitą lub częściową zmianę przeznaczenia podstawowego, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ustalenia, jak dla terenów oznaczonych symbolem MN4,
- 5) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
- e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenu US:

- a) wysokość nowej zabudowy do 10 m; liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, o jednej kondygnacji,
- b) dachy o kącie nachylenia 20° do 35° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej, w kształcie stożka,
- c) dla całych zespołów zabudowy przekraczających 300m² dopuszcza się stosowanie dachów płaskich.

2) dla terenu US1:

- a) wysokość nowej zabudowy do 15 m; liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, o jednej kondygnacji,
- b) dachy o kącie nachylenia 20° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej,
- c) dla całych zespołów zabudowy przekraczających 300m² dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

3) dla terenu U i U/UT:

- a) wysokość nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,
 - b) do trzech kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dachy o kącie nachylenia 35° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%; przy stosowaniu dachów mansardowych lub o kształcie łukowym parametr ten nie może przekroczyć 65°,
 - d) dla istniejących zespołów zabudowy posiadających dachy płaskie dopuszcza się ich zachowanie.
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości:
- a) 60 % dla terenu oznaczonego symbolem U,
 - b) 30 % dla terenu oznaczonego symbolem US,
 - c) 50 % dla terenu oznaczonego symbolem US1,
 - d) 70 % dla terenu oznaczonego symbolem U/UT.
- 6) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
- a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami U,
 - b) 30% dla terenów oznaczonych symbolami US,
 - c) 10% dla terenów oznaczonych symbolami US1,
 - d) 20% dla terenu oznaczonego symbolem U/UT.
- 7) dopuszcza się podziały nieruchomości na działki budowlane, przy uwzględnieniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:
- a) 2000 m² dla terenu oznaczonego symbolem U,
 - b) 3000 m² dla terenu oznaczonego symbolem U/UT i US1,
 - c) 5000 m² dla terenu oznaczonego symbolem US.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji od strony ulic publicznych powyżej 1,2m,
- 2) dla nowej zabudowy usługowej, lokalizowanej w obszarze planu na następujących zasadach:
 - a) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacje z sidingu,
 - b) zakaz stosowania pokryć dachowych z powlekanych blach trapezowych,
 - c) zakaz stosowania kolorystyki elewacji ograniczonej do barw podstawowych.
- 3) dopuszczenie umieszczania tablic informacyjnych określających nazwę własną lub branżową oraz znaku graficznego firmy mieszczącej się w budynku lub obiekcie.

§ 13. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) produkcja, składy, magazyny, oznaczone na rysunku planu symbolem P,
- 2) produkcja i usługi, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) bazy, składy, magazyny z możliwością lokalizowania ich samodzielnie dla terenu oznaczonego symbolem P/U1,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem P/U1 całkowitą lub częściową zmianę przeznaczenia podstawowego, na zabudowę usługową ustalenia, jak dla terenów oznaczonych symbolem U,

3) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej,
- d) miejsc postojowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
- e) usług, w tym mogących wpłynąć niekorzystnie na stan środowiska,
- f) obsługi komunikacji, w tym stacji paliw,
- g) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami,
- 3) zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej,
- 4) niedopuszczalne jest sytuowanie takich elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 15 m; liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu; parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią,
- 2) dachy o kącie nachylenia 3° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej,
- 3) dla całego wyznaczonego w planie terenu obowiązuje nakaz kształtowania zabudowy jako spójnego pod względem:
 - a) formy i kształtu,
 - b) bryły i formy dachu,
 - c) układu i wystroju elewacji.
- 4) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 60 % powierzchni zabudowy,
- 5) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż 20%.

TERENY ZIELENI

§ 14. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zieleń urządzona - parki, oznaczona na rysunku planu symbolem ZP,
- 2) zieleń izolacyjna, oznaczona na rysunku planu symbolem ZI,
- 3) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) urządzeń towarzyszących,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,

2) dopuszcza się wprowadzanie komponowanych elementów zieleni wysokiej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolem ZP:

a) ustala się wysokość nowej zabudowy - do 4,5 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachy o kącie nachylenia 20° do 45°.

2) dla terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) nakaz nieprzekraczania maksymalnego wskaźnika zabudowy w ilości 50 % powierzchni zabudowy,

4) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla powierzchni działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż: 70% dla terenów oznaczonych symbolem ZP,

5) dopuszczenie podziału nieruchomości na działki, przy minimalnej powierzchni wydzielanych działek, która to wynosi: 3000 m² dla terenu oznaczonego symbolem ZP i ZL.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dopuszczenie kubaturowych obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem oraz infrastrukturą techniczną, jako część zagospodarowania terenu, jednak w sposób nie mający negatywnego wpływu na całość kompozycyjną na terenach oznaczonych symbolem ZP.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

1) zieleń nieurządzona - oznaczona na rysunku planu symbolem Z, Z1,

2) tereny rolnicze - oznaczona na rysunku planu symbolem R,

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

a) urządzenia towarzyszące,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,

d) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych,

e) zachowywanie przeznaczenia istniejącego na terenie oznaczonym symbolem Z1.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,

2) dopuszcza się wprowadzanie komponowanych elementów zieleni wysokiej na terenie oznaczonym symbolem Z służących rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; dla terenu oznaczonego symbolem Z1:

a) możliwość rozbudowy, dobudowy lub nadbudowy do wysokości 7 m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu,

b) dachy o kącie nachylenia 20° do 45°,

c) nakazuje się utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości nie mniejszej niż istniejący udział przed uchwaleniem planu,

d) nakazuje się nieprzekraczanie wskaźnika powierzchni zabudowy w ilości istniejącego wskaźnika przed uchwaleniem planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: całkowity zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolami Z i R, w tym zabudowy zagrodowej za wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą i komunikacją.

TERENY KOMUNIKACJI

§ 16. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - drogi publiczne:

- 1) zbiorcze, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ,
- 2) lokalne oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, KDL1,
- 3) dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KDD, KDD1,

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oświetlenie terenu,
- b) urządzeń towarzyszących,
- c) zieleni izolacyjnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,
- 2) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury w liniach rozgraniczających drogi po uzgodnieniu z zarządcą drogi,

2) dopuszczenie:

- a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,
- b) w liniach rozgraniczających dróg realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, elementów małej architektury po uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3) utrzymanie linii rozgraniczających dróg:

- a) w minimalnej szerokości 20 m na terenach oznaczonych symbolem KDZ,
- b) w minimalnej szerokości 12 m zgodnie z rysunkiem planu, na terenach dla terenów oznaczonych KDL, KDL1,
- c) w minimalnej szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem planu, na terenach dla terenów oznaczonych KDD, KDD1.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW, KDW1-3.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) urządzeń towarzyszących,

c) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,

2) nakaz zachowania i rozbudowy liniowych elementów zieleni wysokiej, w tym szpalerów i alei, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie ustala się nakazów, zakazów dopuszczeń lub ograniczeń.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakaz budowy nowych elementów układu komunikacyjnego wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg,

2) dopuszczenie:

a) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg,

b) w liniach rozgraniczających dróg, realizacji urządzeń związanych z obsługą komunikacji - zatok, parkingów, elementów małej architektury i tablic reklamowych.

3) utrzymanie linii rozgraniczających dróg:

a) w minimalnej szerokości 8 m dla terenu oznaczonego symbolem KDW,

b) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów oznaczonych symbolem KDW 1-3.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: obsługa komunikacji drogowej – parkingi, oznaczone na rysunku planu symbolem KS, KS1.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

a) place manewrowe,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) urządzenia towarzyszące,

d) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8,

2) dopuszcza się zachowanie istniejących elementów zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy: utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej terenów w ilości 10%.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: dostosowanie przestrzeni ruchu pieszego dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 19. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - infrastruktura techniczna:

1) gazownictwo oznaczone na rysunku planu symbolem G.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące,
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zieleń urządzoną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 8.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 9.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) ograniczenie wysokości nowej zabudowy do 6 m, liczonych do najwyższego punktu dachu, parametr ten nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z kanalizacją, wysokość ich należy kształtować zgodnie z przyjętą technologią,
- 2) nakaz utrzymania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ilości 20% powierzchni terenu.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

§ 20. 1. Ustala się utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także na terenach zieleni parkowej.

2. Ustala się konieczność zachowania normatywnych trójkątów widoczności na skrzyżowaniach dróg, oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW a także wykluczenia budowy nowych wjazdów na posesje w obszarze oddziaływania skrzyżowań, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady za zgodą zarządcy drogi.

§ 21. 1. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowania minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce na pokój hotelowy,
- 3) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonej symbolami: MN, MN/U, dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym,
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 5) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej (U, US, U/UT),
- 6) 1 miejsce na dwóch pracowników na terenach oznaczonych symbolami: P/U, P,
- 7) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych,
- 8) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt. 1-7 podlega zsumowaniu.

2. Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe, przy czym:

- a) szerokość noworealizowanej drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 8m,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
 - do 50m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
 - od 50m do 100m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - powyżej 100m nie może być mniejsza niż 10,0 m.

- c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
- d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m,
- e) drogi wewnętrzne i sięgacze dojazdowe powinny być wyposażone w normatywne trójkąty widoczności przy skrzyżowaniach.

Rozdział 5.

Zasady powiązania terenów z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego

§ 22. 1. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) oddanie do użytkowania nowych obiektów kubaturowych powinno się odbywać wyłącznie po uprzednim uzbrojeniu terenów budowlanych w wymagane sieci infrastruktury, w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego,
- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady,
- 3) dopuszcza się:
 - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie, na obszarze władania inwestora jako obiekty towarzyszące lub za zgodą właściciela terenu,
 - b) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków na terenach zabudowy mieszkaniowej,
 - c) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, które nie mogą być skanalizowane.
- 4) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistralnych układów sieci, zgodnie z wytycznymi zarządcy sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń.

2. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych,
- 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociagowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 4) użytkowanie i budowę studni do czasu wybudowania sieci wodociągowej,
- 5) utrzymanie:
 - a) systemów wodociagowych zaopatrujących osiedle z ujęcia gminnego,
 - b) istniejących studni do czasu ich użytkowania,
 - c) pasów eksploatacyjnych dla przebiegów magistrali wodociagowych, o szerokości 5 metrów z każdej strony, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz nasadzeń trwałych.

3. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych, rolniczych, komunalnych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej,
- 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej,
- 3) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,

4) realizowanie zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowych na terenach nieobjętych siecią kanalizacji sanitarnej oraz na terenach pozostałych do czasu wybudowania gminnego systemu kanalizacji.

4. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 2) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:
 - a) rozprowadzenie na terenie własnym inwestora,
 - b) do wód płynących na warunkach ustalonych przez zarządcę.

5. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

6. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych systemów grzewczych.

7. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

8. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami wysokiego i średniego napięcia,
- 2) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych,
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni,
- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej,
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową,
- 6) sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem lokalizacji masztów i farm wiatrowych.

9. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji. Sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci.

Rozdział 6.

§ 23. Ustala się stawkę procentową o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami MN/U, MN/U1, MN, MN1-5, U, US, US1, U/UT, P, P/U1,
- b) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 7. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Walim.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Zuzanna Bodurka

Uzasadnienie

UZASADNIENIE PRAWNE Uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dzieńmorowice, gm. Walim. cz. II A i B, należy do wyłącznej właściwości Rady Gminy Walim, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 14 ust. 1 (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stanowi, że rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie w art. 15 ust. 1 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że Wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego. Przystąpienie do sporządzenia planu poprzedziły czynności określone w art. 14 ust. 3 i 5 ustawy. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 2, zakres terenowy planu określa załącznik graficzny do uchwały.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE W związku potrzebą zmiany funkcji rolniczych na mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne oraz jak również na wprowadzenie nowych przebiegów dróg w tym dróg zbiorczych został wyznaczony zakres planistyczny umożliwiający realizację inwestycji. W związku z powyższym dla przedmiotowego obszaru sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na terenie Gminy Walim w obszarze wsi Dzieńmorowice, znajdują się postulowane tereny produkcyjne, usługowe, mieszkaniowe, komunikacyjne rolne oraz leśne. Tereny usługowe o charakterze sportowo- rekreacyjnym, stanowią tereny rozwojowe dla miejscowości, jako sposób na aktywizację terenów wiejskich położonych w obrębie Julianów oraz Stary Julianów. Omawiane tereny są dobrze skomunikowane z istniejącym lub projektowanym zainwestowaniem wiejskim poprzez drogi gminne oraz powiatowe i wojewódzkie. Tereny te zapewniają również harmonijny rozwój funkcji usługowej i mieszkaniowej ze względu na położenie w pobliżu miasta Wałbrzych. Ponadto po wykonaniu tzw. obwodnicy miasta Wałbrzycha, zostaną uruchomione nowe tereny produkcyjne. Potrzeba sporządzenia planu wynika z zapotrzebowania na produkcję, usługi i mieszkania oraz ze względu na kierunek polityki, jaką wyznaczono w strategii rozwoju gminy. Postulat zmiany przeznaczenia terenu i dopuszczenie możliwości budowy obiektów usługowych i mieszkaniowych, są w pełni zgodne z polityką przestrzenną gminy, oraz z ustaleniami zawartymi w podstawowym dokumencie planistycznym, jakim jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z brakiem zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi dla części terenów wykazanych w podstawowym dokumencie kształtującym politykę przestrzenną gminy, pozostawiono część terenów w formie użytków rolnych, które docelowo zmieniają swoje przeznaczenie po wykorzystaniu znaczącej ilości uruchomionych terenów dla zabudowy w uchwalonym planie. Sporządził: Jacek Godlewski - wykonawca planu.

Załącznik Nr 1a do Uchwały Nr VII/30/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 30 maja 2011 r.

Zalacznik1a.pdf

załącznik graficzny nr 1a

Załącznik Nr 1b do Uchwały Nr VII/30/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 30 maja 2011 r.

Zalacznik1b.pdf

załącznik graficzny nr 1b

Załącznik Nr 1c do Uchwały Nr VII/30/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 30 maja 2011 r.

Zalacznik1c.pdf

załącznik graficzny nr 1c

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/30/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 30 maja 2011 r.

Zalacznik2.pdf

załącznik graficzny nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/30/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 30 maja 2011 r.

Zalacznik3.pdf

załącznik nr 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VII/30/2011

Rady Gminy Walim

z dnia 30 maja 2011 r.

Zalacznik4.pdf

załącznik nr 4