

**UCHWAŁA NR XLIV/306/2010  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE**

z dnia 9 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 55/4,  
55/5, 55/6 AM 1 położonych w obrębie Chelstówek, gmina Twardogóra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze 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 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXI/161/08 Rady Miejskiej Twardogóra z dnia 12 września 2008 roku. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 55/4, 55/5, 55/6 AM 1 położonych w obrębie Chelstówek, gmina Twardogóra oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra zatwierdzonego Uchwałą nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałą nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku.

**Rada Miejska w Twardogórze uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 55/4, 55/5, 55/6 AM 1 położonych  
w obrębie Chelstówek, gmina Twardogóra**

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE.**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 55/4, 55/5, 55/6 AM 1 położonych w obrębie Chelstówek, gmina Twardogóra, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,

2. Załącznikami stanowiącymi integralną część uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra – załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Twardogórze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3.

3. Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- 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. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Twardogórze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 4) funkcji terenu - należy przez to rozumieć formę lub formy zagospodarowania dopuszczone na danym terenie;
- 5) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) liniach rozgraniczających - rozumie się przez to planowany przebieg granicy pomiędzy różnym przeznaczeniem terenu lub różnym sposobem zagospodarowania;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia, oznaczony symbolem literowym;
- 8) teren publiczny - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne;
- 9) teren społeczny - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno – przestrzenne, udostępniony w sposób ograniczony na zasadach określonych przez właściciela lub zarządcę terenu;
- 10) infrastrukturze technicznej - rozumie się przez to obiekty, urządzenia, sieci uzbrojenia technicznego w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, oświetlenie uliczne, stacje transformatorowe;
- 11) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący wraz z obiektami towarzyszącymi należącymi do innej kategorii, przeznaczenia terenu, w tym budynki gospodarcze i garażowe;
- 12) zabudowie mieszkaniowo – usługowej - należy przez to rozumieć budynek mieszkalno – usługowy w którym dopuszcza się usługi w zakresie handlu detalicznego branży przemysłowo - spożywczej, administracji, księgowości, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, obsługi ludności w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni terenu działki;
- 14) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, aby co najmniej jedna ze ścian frontowych budynku mieszkalnego (jej zewnętrzny obrys) lub inne elementy budynku przykryte dachem były posadowione na tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie. Dla garaży lub budynków gospodarczych oraz innych wolnostojących obiektów przykrytych dachem, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, którą nie może przekroczyć żaden z elementów w/w obiektów. Dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez ryzality, wykusze, portale do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem;
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, żeby żaden z elementów budynku jej nie przekraczał.

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez ryzality, wykusze, portale do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się wzdłuż tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem;

- 16) urządzeniach reklamowych – reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe;
- 17) elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną w części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Szerokość elewacji frontowej budynku rozumiana jest i mierzona, jako cała szerokość budynku mieszkalnego wraz z garażem lub inną funkcją budynku, pod warunkiem, że tworzą razem jednolitą całość architektoniczną i kubaturową.

2. Definicje innych pojęć użytych w uchwale należy opierać o wykładnię przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, gospodarki nieruchomościami, odpadami oraz prawa energetycznego.

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

- 1) ustalenia liniowe:
  - a) granice obszaru objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) obowiązująca linia zabudowy;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) strefa „K” ochrony krajobrazu,
- 2) podstawowe przeznaczenie terenów wyrażone w postaci symbolu i kolejnego numeru porządkowego:
  - a) 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU - teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - c) 1.ZL, 2.ZL - tereny zieleni leśnej;
  - d) 1.KDD, 2.KDD, – teren dróg publicznych dojazdowych – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią;
  - e) 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW – teren dróg wewnętrznych – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią;
  - f) 1.KDP - teren komunikacji pieszo – jezdnej,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 4. 1.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, zwanym dalej studium, ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności oraz tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami, jako wiodącą funkcję obszaru objętego planem;
- 2) na terenie objętym planem, zakazuje się wprowadzenia funkcji innych niż określone w ustaleniach szczegółowych.
  2. Ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) wygląd budynków, ogrodzenie i pas terenu pomiędzy drogą publiczną dojazdową lub drogą wewnętrzną a budynkiem, określony obowiązującą bądź nieprzekraczalną linią zabudowy – współtworzy krajobraz układu przestrzeni publicznej i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi;
    - 2) w zakresie ładu przestrzennego należy:

- a) zachować właściwe proporcje pomiędzy istniejącymi i projektowanymi elementami zagospodarowania przestrzennego dla harmonijnego rozwoju wsi, poprzez staranne i harmonijne wkomponowanie nowej zabudowy w krajobraz i kształtowanie jej w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej wsi Chelstówek w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów;
- b) wprowadzić jednolity układ kompozycyjny i funkcjonalno przestrzenny zgodnie z rysunkiem planu utrzymujący wiejski charakter formy zabudowy, który zabezpieczy ekspozycję terenu planu;
- c) w celu ochrony walorów przyrodniczo – krajobrazowych wsi Chelstówek wprowadzić układ komunikacyjny zgodnie z rysunkiem planu, który zapewni powstanie osi widokowych na panoramę terenów sąsiednich.

### 3. Ustalenia dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru najwyższej ochrony (ONO) zbiorników wód podziemnych Nr 303 i Nr 322 „Pradolina Baryczy – Głogów (E)” i Nr 322 „Zbiornik (KØM) Oleśnica”;
- 2) teren objęty planem znajduje się w linii wododziału – granicy zlewni Baryczy,
- 3) teren objęty planem znajduje się w granicy projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”;
- 4) zakazuje się prowadzenia napowietrznych nowych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 5) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizowane na terenie inwestora;
- 6) stosować nieuciążliwe dla środowiska źródła ciepła, w tym odnawialne źródła ciepła;
- 7) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa z wyjątkiem budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) wszelkie uciążliwości związane ze sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, określonych w przepisach odrębnych, zależnie od sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 9) gospodarka ściekowa i odpadami na terenie objętym niniejszym planem musi w sposób szczególny uwzględniać ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, z uwzględnieniem § 4 ust. 10, pkt. 6 i 7;
- 10) dopuszcza się gromadzenie odpadów komunalnych, powstałych na tym obszarze w wyniku użytkowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi. Odpady powinny być gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 11) dopuszcza się, aby część odpadów, o których mowa w § 4 ust. 10 pkt. 14, ulegających biodegradacji i pozostałości roślinne, poddać procesowi recyklingu organicznego poprzez kompostowanie, w ilości pokrywającej wyłącznie potrzeby własne;
- 12) ustala się klasy standardów akustycznych wg przepisów odrębnych takich jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### 4. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
  - a) Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu dla wschodniej części obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu. Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę krajobrazu naturalnego przestrzennie związanego z historycznym założeniem, ochronę form i sposobu użytkowania terenów z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i form użytkowania. W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni;
    - nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej historycznej tradycji architektonicznej;

- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem układu ruralistycznego miejscowości oraz obiektów zabytkowych;
- obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
- obowiązuje zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, w tym urządzeń technicznych, o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;
- wszystkie działania inwestycyjne w obrębie strefy „K”, polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz rozbiórce lub zmianie wyglądu obiektów istniejących, należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków;

b) Dla pozostałego obszaru objętego planem obowiązują następujące ustalenia:

- przy zagospodarowaniu terenu objętego planem uwzględnić historyczny układ przestrzenny i walory krajobrazu kulturowego miejscowości; nowa zabudowa nie powinna dominować skalą nad zabudową ulokowaną w historycznej części wsi;
- zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego i kolorystyki. Architektura obiektów usługowych winna być dostosowana do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej oraz uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego;
- ogrodzenie winno być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- ewentualne napowietrzne elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego – wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości;
- linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe;

2) W zakresie ochrony zabytków archeologicznych:

- a) W przypadku wszelkich robót ziemnych Inwestor zobowiązany jest do powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia robót ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem, celem prowadzenia inspekcji.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) W zakresie kształtowania przestrzeni celów publicznych, ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem 1.KDD, 2.KDD dopuszcza się:

- a) budowę oświetlenia terenów;
- b) lokalizację obiektów małej architektury;
- c) urządzenia reklamowe o wysokości do 3 m i skrajnych wymiarach tablicy reklamowej, bądź elementu reklamującego - 1,5 m na 1,5 m;
- d) budowę infrastruktury technicznej i zieleni,

2) W zakresie kształtowania przestrzeni terenów społecznych, ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW dopuszcza się:

- a) budowę oświetlenia terenów;
- b) lokalizację obiektów małej architektury;

c) urządzenia reklamowe o wysokości do 3 m i skrajnych wymiarach tablicy reklamowej, bądź elementu reklamującego - 1,5 m na 1,5 m;

d) budowę infrastruktury technicznej i zieleni.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu;

2) w zakresie kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się:

a) wydzielenie na jednej działce nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

b) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;

c) wysokość okapu w przedziale od 2,7 do 4,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;

d) wysokość głównej kalenicy dachu w przedziale od 6 do 9 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;

e) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

f) szerokość elewacji frontowej w przedziale 10 do 20 m;

g) w zakresie kształtowania geometrii i kolorystyki dachu ustala się:

- dachy dwu lub wielospadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem zawierającym się w przedziale od 30° do 45°;

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym pokryciem imitującym dachówkę w odcieniach stonowanej czerwieni, brązu lub szarości;

- zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;

3) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się:

a) wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze lokalizować wyłącznie, jako parterowe o formie dachu odpowiadającej formie dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

b) wysokość okapu w przedziale od 2,2 do 3,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;

c) wysokość głównej kalenicy dachu w przedziale od 3,5 do 5,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;

d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

e) szerokość elewacji frontowej do 10 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

f) w zakresie kształtowania geometrii i kolorystyki dachu ustala się:

- dachy dwu lub wielospadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem zawierającym się w przedziale od 30° do 45°;

- pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym pokryciem imitującym dachówkę w odcieniach stonowanej czerwieni, brązu lub szarości;

- zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;

4) w zakresie kształtowania budynków mieszkalno – usługowych ustala się:

a) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;

b) wysokość okapu w przedziale od 2,7 do 4,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;

- c) wysokość głównej kalenicy dachu w przedziale od 6 do 11 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
  - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 250 m<sup>2</sup>;
  - e) szerokość elewacji frontowej w przedziale 10 do 25 m;
  - f) w zakresie kształtowania geometrii i kolorystyki dachu ustala się:
    - dachy dwu lub wielospadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem zawierającym się w przedziale od 30° do 45°;
    - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub innym pokryciem imitującym dachówkę w odcieniach stonowanej czerwieni, brązu lub szarości;
    - zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
  - 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy do 30%, z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt 2 lit. e, pkt 3 lit d;
    - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
  - 6) dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej dopuszcza się:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy do 30%, z zastrzeżeniem §4 ust. 6 pkt 4 lit. d, pkt 3 lit d;
    - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
  - 7) zakaz stosowania kolorów elewacji, prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie – w szczególności jaskrawych, nasyconych odcieni: koloru niebieskiego, zielonego, pomarańczowego, żółtego, różowego, fioletu i czerwonego;
  - 8) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno – usługowych na granicy działek;
  - 9) dopuszcza się lokalizowanie budynku garażowego i gospodarczego w granicy działki;
  - 10) zakaz zabudowy w obszarze wyznaczonej strefy oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 20kV w odległości uzgodnionej z zarządcą sieci elektroenergetycznej;
  - 11) w zakresie lokalizowania ogrodzeń zakazuje się:
    - a) ogrodzenia terenu mogącego stworzyć zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,80 m. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki i mieć progów utrudniających wjazd osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich;
    - b) gotowych ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
    - c) jaskrawej kolorystyki;
  - 12) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:
- 1) Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania nieruchomości;
  - 2) orientacyjne linie określające podział na działki budowlane nie stanowią ustaleń planu;
  - 3) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej;

- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do terenu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1.KDW winien zawierać się w przedziale od 85° do 90°;
  - 5) w obrębie tego samego terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia, tj. dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU wewnętrzne granice nowopowstających działek winny być równoległe i prostopadłe względem siebie,
  - 6) szerokość frontów działek ustala się:
    - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU – minimalnie 20 m, maksymalnie 50 m,
  - 7) powierzchnie nowo utworzonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo - usługową powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 8) wydzielenie dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
9. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
- 1) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przebiegającej przez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja wszelkich obiektów winna uwzględniać warunki wynikające z Polskich Norm oraz przepisów szczególnych w tym zakresie. Kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych winno odbywać się na koszt i za staraniem inwestora na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
  - 2) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej w strefie oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz budowy obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi, a inne obiekty i urządzenia mogą być lokalizowane wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznych biegnących w sąsiedztwie. Nasadzenia zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii energetycznych również wymagają uzgodnienia z ich zarządcą.
10. Ustalenia dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) w zakresie rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego dopuszcza się:
    - a) wprowadzenia ruchu rowerowego na wydzielonych ścieżkach rowerowych w pasie drogowym;
    - b) lokalizowanie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających teren komunikacji;
    - c) lokalizowanie urządzeń związanych z obsługą komunikacji, elementów małej architektury i reklam, w trybie obowiązujących przepisów;
    - d) kompleksową realizację uzbrojenia technicznego (modernizację, przebudowę lub budowę nowych sieci);
  - 2) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
    - a) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych w granicy działki inwestora, w ilości 2 miejsc parkingowych na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny;
    - b) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych w granicy działki inwestora, w ilości 1 miejsce parkingowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie mieszkalno – usługowej;
  - 3) dopuszcza się lokalizację dodatkowych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogę;
  - 4) w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
    - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
    - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit a), dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;



- c) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidująca z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
  - d) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem, wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
  - e) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zapewnienia dostępności do nich przez zarządców poszczególnych mediów;
- 5) umieszczenie urządzeń lub prowadzenie prac w obrębie pasa drogowego wymaga uzyskania przez inwestora zgody na wejście na grunt oraz decyzji na zajęcie pasa drogowego od właściwego zarządcy drogi, które należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę i rozpoczęciem robót budowlanych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- a) możliwość budowy sieci wodociągowej;
  - b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela sieci;
  - c) przewody instalacji wodociągowej prowadzone na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowania powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - d) projektowana sieć wodociągowa winna zapewniać właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej;
  - e) w przypadkach szczególnych dopuszcza się możliwość korzystania z własnych ujęć wody za zgodą właściwego inspektora sanitarnego;
  - f) budowa sieci wodociągowej na terenach oznaczonych w planie symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW winna odbywać się na koszt i za staraniem inwestora na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
  - b) docelowo ścieki należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela sieci;
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych – metalowych lub grubościennych z tworzyw sztucznych z odpowiednią izolacją lub indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w gminnym systemie gospodarki ściekami lub do indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków;
  - d) po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej bezodpływowe zbiorniki ścieków oraz indywidualne urządzenia oczyszczania ścieków należy zlikwidować;
  - e) budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenach oznaczonych w planie symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW winna odbywać się na koszt i za staraniem inwestora na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) warunki podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci;
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych po terenie działki;
  - d) budowa sieci kanalizacji deszczowej na terenach oznaczonych w planie symbolem 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW winna odbywać się na koszt i za staraniem inwestora na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 9) w zakresie melioracji wodnych, ustala się:
- a) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie;

- b) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej w wyniku prac inwestycyjnych należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych;
  - c) dokumentację należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt własny inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji;
  - d) na terenie objętym planem mogą występować urządzenia melioracyjne (sieć drenarska). Inwestor zobowiązany jest do naprawy urządzeń melioracji uszkodzonych lub wymagających przebudowy w związku z realizacją inwestycji, na własny koszt, pod nadzorem osoby uprawnionej w zakresie melioracji wodnych. Ewentualne kolizje planowanej zabudowy z urządzeniami melioracji należy zgłosić administratorowi urządzeń melioracyjnych;
- 10) w zakresie energii elektrycznej ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez możliwość budowy sieci elektroenergetycznych NN i SN;
  - b) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - c) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci;
  - d) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w odległości min 1,5 m od granicy działki budowlanej;
  - e) na etapie budowy nowych linii energetycznych lub remoncie istniejących linii energetycznych ustala się skablowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych;
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) możliwość budowy sieci telekomunikacyjnej;
  - b) skrzyżowanie i zbliżenie projektowanych sieci telekomunikacyjnych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z liniami kablowymi elektroenergetycznymi i stacjami transformatorowymi winne spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych;
  - c) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej po wybudowaniu przyłącza kablowego wg warunków uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci;
  - d) obowiązuje lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
  - e) zakaz budowy wolnostojących wież i masztów telefonii komórkowej oraz instalowania tych anten na istniejących i projektowanych budynkach;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej;
  - b) skrzyżowanie i zbliżenie projektowanych sieci gazowych z innymi instalacjami i urządzeniami podziemnymi i nadziemnymi infrastruktury technicznej winne spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych;
  - c) warunki podłączenia do sieci gazowej po jej wybudowaniu ustala się z właścicielem lub zarządcą sieci;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) możliwość budowy sieci ciepłowniczej;
  - b) dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia. Zaleca się wykorzystanie gazu, oleju opałowego, drewna oraz innych przy zachowaniu dopuszczalnych norm emisji;
  - c) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 14) w zakresie wywozu odpadów komunalnych ustala się:

- a) odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych;
- b) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego;
- c) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem;
- d) zaleca się wprowadzanie zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem.

11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem pod warunkiem udostępnienia gruntu dla realizacji celów określonych w planie.

12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 1.MNU, 2.MNU, 3.MNU, 4.MNU i 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW na 30 %;
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD, 2.KDD, 1.KDP, 1. ZL, 2.ZL na 0 %.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

**§ 5. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 8.MN, ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

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

- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy wg § 4 ust. 6, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem 2.KDD, 1.KDW, 2.KDW i 3.KDW;
  - b) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10 m od linii rozgraniczającej drogę znajdującą się od frontu działki;
  - c) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1.KDW;
- 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
- 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust. 8, przy czym:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem 8.MN dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej służącej do obsługi terenu oznaczonego symbolem 4.MNU;
- 7) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust. 9;

- 8) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10, przy czym:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolem 1.KDD, 2.KDD, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW;
- 9) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust. 11;
- 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit a.

**§ 6. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.MN ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

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

- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy wg § 4 ust.6, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 9 m od linii rozgraniczającej drogę znajdującą się od frontu działki;
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 3.KDW;
  - c) powierzchnia zabudowy gospodarczej i garażowej nie może być większa niż 150 m<sup>2</sup>;
  - d) szerokość elewacji frontowej zabudowy gospodarczej i garażowej do 15 m;
- 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
- 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
- 7) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;
- 8) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10, przy czym:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej do jego frontu drogi i terenu drogi oznaczonej symbolem 3.KDW ;
- 9) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit a.

**§ 7. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie handlu detalicznego branży przemysłowo - spożywczej, administracji, księgowości, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, obsługi ludności w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych;
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:
- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
  - 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
  - 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;

- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy wg § 4 ust.6, przy czym:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 9 m od linii rozgraniczającej drogę znajdującą się od frontu działki;
  - b) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
- 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
- 7) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;
- 8) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10, przy czym:
- 9) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit a.

**§ 8. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MNU, 3.MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie handlu detalicznego branży przemysłowo - spożywczej, administracji, księgowości, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, obsługi ludności w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych;
  2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:
    - 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
    - 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
    - 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
    - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy wg § 4 ust.6, przy czym:
      - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem 1.KDW i 2.KDD;
      - b) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1.KDW;
      - c) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym;
    - 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
    - 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
    - 7) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust. 9;
    - 8) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10, przy czym:
      - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg oznaczonych symbolem 1.KDW, 2.KDD;

- 9) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit a.

**§ 9. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa w zakresie handlu detalicznego branży przemysłowo - spożywczej, administracji, księgowości, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, obsługi ludności w zakresie usług fryzjerskich i kosmetycznych;
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:
- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
  - 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
  - 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
  - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy wg § 4 ust.6;
  - 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
  - 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
  - 7) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;
  - 8) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10, przy czym:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem 1.KDW poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8.MN;
    - b) przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 45% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym;
  - 9) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
  - 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit a.

**§ 10. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo – jezdnej;
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:
- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
  - 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
  - 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
  - 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
    - a) zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej;
    - b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń reklamowych o wysokości do 3 m i skrajnych wymiarach tablicy reklamowej, bądź elementu reklamującego - 1,5 m na 1,5 m, budowę infrastruktury technicznej i zieleni, budowę miejsc postojowych;

- 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
- 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
- 7) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;
- 8) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10, przy czym:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z przyległej do jego frontu drogi;
- 9) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit b.

**§ 11.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZL, 2.ZL ustala się przeznaczenie podstawowe zieleni leśna,

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

- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
- 4) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) zakaz lokalizowania zabudowy, budowli (w tym: urządzeń technicznych, reklamowych, komunikacyjnych, masztów i stacji bazowych telefonii komórkowych itp.) obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakaz wprowadzenia funkcji innych niż zieleni leśna;
- 5) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
- 6) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
- 7) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;
- 8) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej przez teren jednostki
- 9) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 10) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit b.

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDD i 2.KDD ustala się przeznaczenie terenu pod drogę publiczną dojazdową – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią,

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

- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
- 4) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;

- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - b) szerokość pasa poszerzenia – 2,7 m;
  - c) dopuszcza się budowę chodnika;
  - d) dopuszcza się budowę – urządzenie: ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych, pasów zieleni przyulicznej;
- 6) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4ust.7;
- 7) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
- 8) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust. 9;
- 9) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10;
- 10) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 11) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit b.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się przeznaczenie terenu pod drogę wewnętrzną – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:

- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
- 4) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m;
  - c) obustronny chodnik;
  - d) ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej.
- 6) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
- 7) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
- 8) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;
- 9) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10;
- 10) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 11) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit b.

**§ 14.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW ustala się przeznaczenie terenu pod drogę wewnętrzną – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią;



2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:

- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
- 4) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 10 m,
  - c) obustronny chodnik,
  - d) ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej;
- 6) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;
- 7) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;
- 8) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;
- 9) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10;
- 10) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;
- 11) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit b.

**§ 15.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDW ustala się przeznaczenie terenu pod drogę wewnętrzną – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią,

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:

- 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust.2;
- 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust.3;
- 3) dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wg § 4 ust.4;
- 4) dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wg § 4 ust.5;
- 5) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – ok. 7 m,
  - c) obustronny chodnik,
  - d) ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej;

3. dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust.7;

4. dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust.8;

5. dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust.9;

6. dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust.10;

7. dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust.11;

8. dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust.12 pkt 1 lit b.

**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE.**

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Stanisław Adamski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIV/306/2010  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 9 września 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 55/4, 55/5, 55/6 AM  
1 położonych w obrębie Chelstówek, gmina Twardogóra**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Twardogóra o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie 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 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu i dokonano analizy w zakresie:

1. Charakterystyki ustaleń projektu planu.
2. Lokalnego rynku nieruchomości.
3. Dochodów gminy wynikających z:
  - 1) opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości,
  - 2) potencjalnych opłat adiacenckich,
  - 3) podatku od nieruchomości.
4. Kosztów gminy wynikających z:
  - 1) odszkodowań, wykupów, zamian nieruchomości,
  - 2) realizacji sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) realizacji układu komunikacyjnego.

Z w/w analizy wynika, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu dla terenu działek nr 55/4, 55/5, 55/6 AM 1 położonych w obrębie Chelstówek, gmina Twardogóra spowoduje zyski dla gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W związku z uchwaleniem planu gmina nie poniesie kosztów.

W pobliżu przedmiotowego terenu przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Dla realizacji zamierzeń inwestycyjnych określonych w projekcie miejscowego planu należy wykonać ich przyłączenia do odpowiednich sieci. Koszt wykonania przyłączeń oraz budowy nowych sieci i urządzeń obciąża inwestora realizującego inwestycję.

Ustalenia planu miejscowego - nie stanowią decyzji inwestycyjnych, a jedynie dyspozycje przestrzenne umożliwiające wprowadzenie inwestycji na określonych zasadach. Realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu uzależniona jest od możliwości finansowych gminy ze względu na ich finansowanie z budżetu gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIV/306/2010  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 9 września 2010 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 55/4, 55/5, 55/6 AM 1 położonych w obrębie Chelstówek, gmina Twardogóra do publicznego wglądu w okresie od 05.07.2010 r. do 04.08.2010 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

## Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Twardogórze nr XXI/161/08 z dnia 12 września 2008 roku sporządzony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 55/4, 55/5, 55/6 AM I położonych w obrębie Chełstówek, gmina Twardogóra.

Teren planu położony jest w części południowej wsi Chełstówek, po zachodniej stronie drogi przechodzącej przez wieś. Tereny sąsiednie to tereny rolne, a po stronie południowej i wschodniej luźna zabudowa wiejska.

Przedmiotem planu, który sporządzany jest w oparciu o złożony wniosek właściciela w/w działek, jest przeznaczenie terenu, dla którego nie ma obowiązującego planu zagospodarowania terenu, obecnie oznaczonego w ewidencji gruntów jako użytki rolne, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo – usługową, zieleni leśną oraz układ komunikacyjny, co równocześnie jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 r. zmienioną Uchwałą Nr XXII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 r., gdyż cały wnioskowany teren przewidziany został w studium pod budownictwo mieszkaniowe o niskiej intensywności z usługami i drobną wytwórczością, pod budownictwo mieszkaniowe o niskiej intensywności, tereny lasów.

Zmiana przeznaczenia obszaru objętego planem spowoduje zmianę wartości poszczególnych nieruchomości, a także wzrost atrakcyjności terenu.

Teren objęty opracowaniem planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż stanowi grunty pochodzenia mineralnego klasy IV, V i VI. Nie zmieniamy przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze.

Dla obszaru objętego planem wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzję podziałową nieruchomości oraz pozwolenia na budowę. Wydane decyzje pozostają w zgodzie z ustaleniem planu.

Analiza w/w materiałów wyjściowych była podstawą do określenia instytucji i organów niezbędnych do zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia mpzp.

Według sporządzonego dla przedmiotowego obszaru „Opracowania ekofizjograficznego”, teren objęty planem posiada korzystne warunki gruntowe i wodne. Cały teren jest odwadniany przez nieliczne rowy znacznie oddalone od terenu opracowania. Większość wód opadowych wsiąka w podłoże. Na terenie badań podmokłości nie stwierdzono. Na terenie objętym planem w części południowej występuje fragment większego kompleksu leśnego. Jest to zagajnik świerkowy o niskich walorach przyrodniczych., wymagający ochrony przed zmianą użytkowania. Na terenie objętym planem możliwe jest wprowadzenie zabudowy.

Opracowana prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu wykazuje, że zapisy w planie zagospodarowania w sposób należyty chronią środowisko.

Kolejnym ważnym argumentem dla akceptacji powyższego planu jest dobra dostępność komunikacyjna omawianego obszaru, co powoduje, iż nie ma potrzeby generowania dużych rezerw terenowych pod rozbudowę istniejącego układu drogowego. Projektowany nowy układ komunikacyjny jest tylko nieznacznym rozwinięciem istniejącego polegającym na poszerzeniu istniejących linii rozgraniczających dróg i wprowadzeniu układu drogowego w niezbędnym do tego zakresie.

Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, wpłynie korzystnie na rozwój tej części wsi oraz przyczyni się do stworzenia nowego układu urbanistycznego, traktującego w sposób właściwy uwarunkowania kulturowe i przyrodnicze tego miejsca.



**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU DZIAŁEK NR 55/4, 55/5, 55/6 AM 1 POŁOŻONYCH W OBREBIE CHEŁSTÓWEK, GMINA TWARDOGÓRA**

**ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY  
NR XLIV/306/2010  
RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE  
Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2010 R.**



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY TWARDOGÓRA,  
zatwierdzonego Uchwałą Nr LII/373/98  
Rady Miejskiej w Twardogórze  
z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienioną Uchwałą nr  
XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26  
października 2007 roku**

**OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH  
NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU  
I. OZNACZENIA LINIOWE**

- ISTNIEJĄCA NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20kV
- STREFA ODDZIAŁYWANIA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 20 kV
- PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

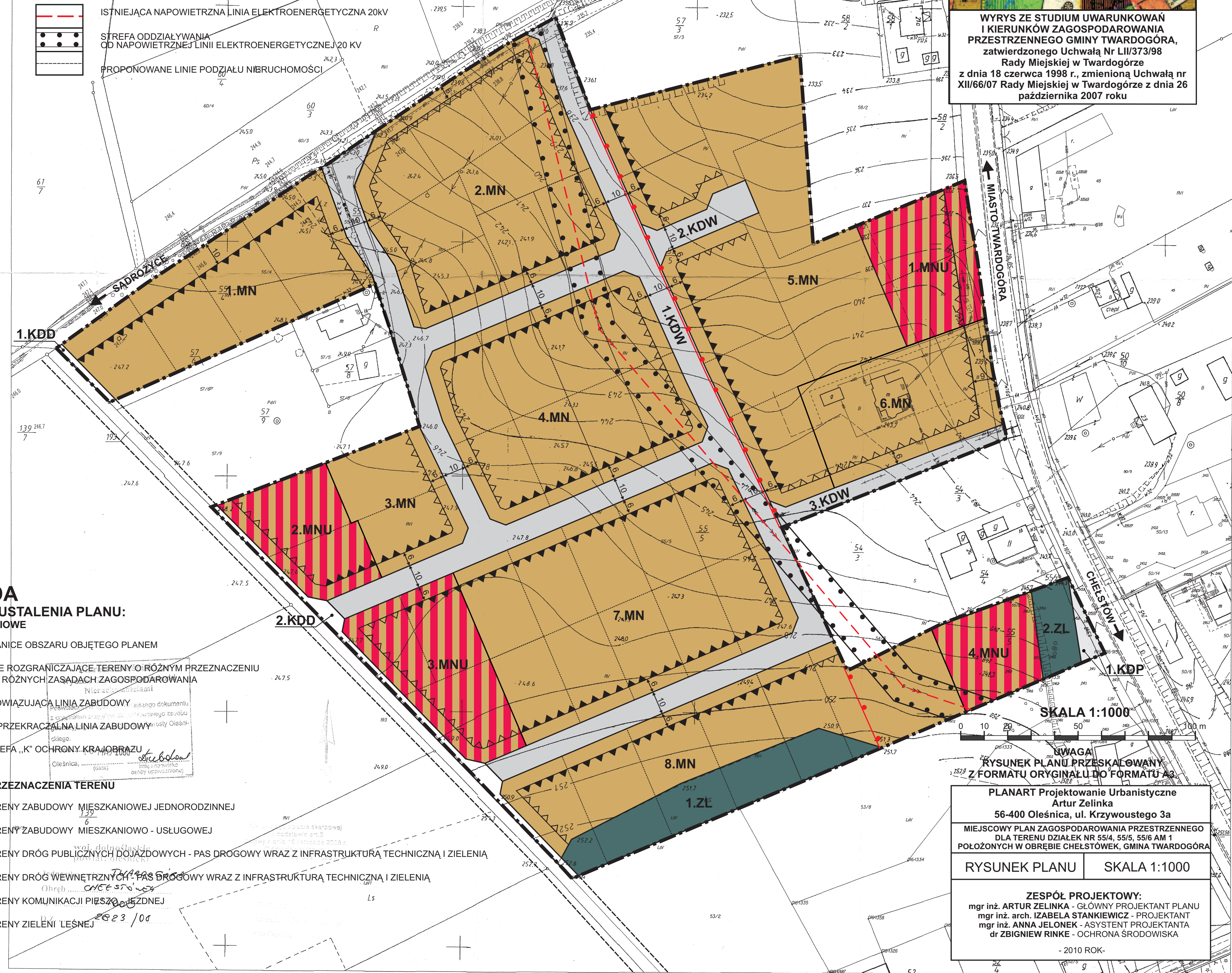
**LEGENDA**

**GRAFICZNE USTALENIA PLANU:  
I. USTALENIA LINIOWE**

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIENAPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU

**II. USTALENIA PRZEZNACZENIA TERENU**

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH - PAS DROGOWY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZIELENIA
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH - PAS DROGOWY WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I ZIELENIA
- KDP** TERENY KOMUNIKACJI PIĘSZOJEZDNEJ
- ZL** TERENY ZIELENI LEŚNEJ



**SKALA 1:1000**

**UWAGA  
RYSUNEK PLANU PRZESKALOWANY  
Z FORMATU ORYGINALU DO FORMATU A3**

**PLANART Projektowanie Urbanistyczne  
Artur Zelinka  
56-400 Oleśnica, ul. Krzywoustego 3a  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU DZIAŁEK NR 55/4, 55/5, 55/6 AM 1  
POŁOŻONYCH W OBREBIE CHEŁSTÓWEK, GMINA TWARDOGÓRA**

**RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000**  
**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**  
mgr inż. ARTUR ZELINKA - GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU  
mgr inż. arch. IZABELA STANKIEWICZ - PROJEKTANT  
mgr inż. ANNA JELONEK - ASYSTENT PROJEKTANTA  
dr ZBIGNIEW RINKE - OCHRONA ŚRODOWISKA  
- 2010 ROK -