

UCHWAŁA NR 60/XXV/2012
RADY GMINY BORONÓW

z dnia 26 września 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren sołectwa
Zumpy w Gminie Boronów**

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.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 2012 poz. 647), a także w związku z uchwałą nr 11/IV/2011 Rady Gminy w Boronowie z dnia 26 stycznia 2011r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren sołectwa Zumpy w Gminie Boronów, po stwierdzeniu iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boronów” przyjętego uchwałą nr 63/XXII/2008 Rady Gminy w Boronowie z dnia 30 września 2008 r.

Rada Gminy w Boronowie
uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren sołectwa Zumpy w Gminie Boronów, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Określone w §1, ust. 1 granice obszaru objętego planem wynikają z ustaleń uchwały nr 11/IV/2011 Rady Gminy Boronów z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren miejscowości Zumpy w Gminie Boronów.

§ 2. 1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, sporządzony na mapach w skali 1:1000, zawierający wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Boronów;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Załącznik nr 1 - rysunek planu stanowi część graficzną miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustaleniami rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach użytkowania;
- 2) symbole terenów, na przykład: 1MN, na które składają się oznaczenia cyfrowe i literowe oznaczające odpowiednio: numer porządkowy i przeznaczenie terenu;
- 3) oznaczenia związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim– należy przez to rozumieć dach o nachyleniu od 0° do 15°;
- 2) działce– należy przez to rozumieć działkę gruntu, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.);
- 3) działce budowlanej– należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) zabudowie, budynku, budowli istniejącej – należy przez to rozumieć budynki i budowle występujące na mapie zasadniczej i ewidencyjnej gruntów, a także budynki w budowie i te, dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę przed wejściem planu w życie;
- 5) zabudowie, budynku, budowli nowej– należy przez to rozumieć budynki i budowle, dla których decyzje o pozwoleniu na budowę będą wydawane w trybie niniejszego planu;
- 6) elementach systemu identyfikacji gminnej– należy przez to rozumieć charakterystyczne dla gminy, usystematyzowane elementy zewnętrznej informacji kierunkowej i ogólnej, mające na celu ułatwienie komunikacji i orientacji w przestrzeni gminnej, takie jak: reklamy kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne oraz wystawiennicze o maksymalnej wysokości 3,5 m, których sytuowanie dopuszcza się w granicach wskazanych terenów;
- 7) gospodarstwie rolnym– należy rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. 2012 poz. 803.) jako gospodarstwo rolne w rozumieniu Kodeksu cywilnego;
- 8) krótkoterminowym wydarzeniu- wydarzenie mające charakter publiczny związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne, gospodarcze, nie trwające dłużej niż 14 dni;
- 9) mapie– należy przez to rozumieć mapę zasadniczą w skali 1:1000, gromadzoną w państwowym zasobie geodezyjno-kartograficznym;
- 10) otaczającym krajobrazie– należy przez to rozumieć ogół cech przyrodniczych i antropogenicznych wyróżniających określony teren, zespół typowych cech danego terenu, przy czym teren w tym przypadku rozumiany jest jako obszar o promieniu trzykrotnego najdłuższego boku działki poddawanej analizie krajobrazowej;
- 11) planie– należy przez to rozumieć komplet ustaleń, będących przedmiotem niniejszej uchwały;
- 12) procencie powierzchni biologicznie czynnej dla działki lub jej części– jest to wyrażony w % stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych położonych w granicach nieruchomości lub jej części, do powierzchni lub części powierzchni tej nieruchomości położonej w granicach przedmiotowego terenu, parametru nie stosuje się dla istniejących nieruchomości zabudowanych w dniu wejścia w życie planu o przeznaczeniach MN, MNU, MNR, ZLU;
- 13) procencie zabudowy dla działki lub jej części– należy przez to rozumieć wyrażony w % stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków położonych w granicach nieruchomości, do powierzchni lub części powierzchni tej nieruchomości, położonej w granicach przedmiotowego terenu;
- 14) przeznaczeniu dopuszczonym– należy przez to rozumieć dodatkowe, wymienione z nazwy użytkowanie terenu, które towarzyszy lub uzupełnia przeznaczenie podstawowe w granicach terenu, z zastrzeżeniem iż obowiązują dla niego takie same ustalenia szczegółowe, w tym w szczególności wskaźniki urbanistyczne, jak dla przeznaczenia podstawowego;
- 15) przeznaczeniu podstawowym– należy przez to rozumieć główne użytkowanie terenu, tj. więcej niż 50% powierzchni każdej działki lub więcej niż 50% powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i planowanych, położonych w jej granicach, z zastrzeżeniem przeznaczeń dopuszczonych i dopuszczeń;
- 16) przynależnym zagospodarowaniu terenu– należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się, odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczanego następujące elementy zagospodarowania:
 - a) powierzchnie jezdne, postojowe, piesze i rowerowe, w tym drogi wewnętrzne,
 - b) parkingi i garaże realizujące zapotrzebowanie na miejsca postojowe w granicach terenu,
 - c) zieleń wysoką, średnią i niską, w tym ogrody przydomowe, a także zieleń towarzyszącą obiektom budowlanym i budowlom oraz zieleń izolacyjną,
 - d) miejsca na odpady komunalne, ogrodzenia, małą architekturę, zadaszenia, pergole, tarasy,
 - e) budowle terenowe, takie jak podjazdy, schody, rampy, place zabaw, oczka wodne, urządzenia ogrodowe, dopuszczone elementy reklamowe wolnostojące i związane z obiektami budowlanymi,
 - f) sieci, przyłącza, obiekty i urządzenia związane z uzbrojeniem terenu i infrastrukturą techniczną;

- 17) rysunku planu– należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 18) strefach– należy przez to rozumieć obszary wyznaczone na rysunku planu, wewnątrz których dla wszystkich działek lub ich części plan wskazuje dodatkowe uwarunkowania zgodne z przedmiotem i problematyką, której dana strefa dotyczy;
- 19) terenach przestrzeni publicznej– należy przez to rozumieć dostępne dla ogółu:
- a) tereny dróg, w tym: ulice, place, skwery, ścieżki piesze i rowerowe, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - b) tereny zieleni ogólnodostępnej urządzonej, takie jak: parki, tereny sportowo- rekreacyjne otwarte,
 - c) części działek, w tym działek budowlanych przeznaczonych i służących do realizacji celów publicznych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem w formie: dojść, dojazdów, dziedzińców, parkingów, zieleni urządzonej, ogrodów,
 - d) obszary przestrzeni publicznej rozumiane zgodnie z ustawą;
- 20) terenie– należy przez to rozumieć wyznaczone obszary o tożsamym przeznaczeniu, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanymi im odpowiednimi symbolami;
- 21) uchwale– należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Boronowie, o ile z treści nie wynika inaczej;
- 22) ustawie lub ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym– należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2012 nr 647);
- 23) wskaźniku intensywności zabudowy– należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni brutto wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki, na której są one usytuowane;
- 24) wysokości zabudowy– należy przez to rozumieć:
- a) w przypadku obiektów budowlanych nie będących budynkami: wyłącznie określoną w ustaleniach szczegółowych wysokość liczoną w metrach od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu,
 - b) w przypadku budynków: wysokość budynku, rozumianą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, określoną w ustaleniach szczegółowych za pomocą dwu łącznie obowiązujących parametrów: nieprzekraczalnej ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym i maksymalnej, liczonej w metrach wysokości budynku;
- 25) zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej– należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których bryła jest usytuowana niezależnie od pozostałej zabudowy, stanowiąc budynki wolno stojące, nie tworzące pierzei;
- 26) zabudowie jednorodzinnej rezydencjonalnej– należy przez to rozumieć wolnostojącą zabudowę jednorodzinną, której powierzchnia zabudowy nie przekracza 15 % powierzchni działki, projektowaną indywidualnie na działkach nie mniejszych niż 2500 m², których powierzchnia biologicznie czynna jest nie mniejsza niż 75 % jej powierzchni;
- 27) zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej– należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których jedna ze ścian zewnętrznych przylega, w całości lub w części, do drugiego budynku, a pozostałe trzy elewacje usytuowane są swobodnie, przy czym połowy budynku niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem;
- 28) zabudowie jednorodzinnej szeregowej– należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, których dwie ściany zewnętrzne przylegają, w całości lub w części, do sąsiednich budynków, a dwie stanowią przednią (wejściową) i tylną elewację.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji - zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2.

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

§ 5. 1. W planie wyszczególniono następujące przeznaczenia terenów i działek:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – MNU;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej – ML;
- 4) tereny zabudowy usług leśnych – ZLU;
- 5) tereny lasów – ZL;
- 6) tereny zieleni przyrodnej i nieurządzonej – ZN;
- 7) tereny rolne – R;
- 8) tereny dróg publicznych głównych – KDG;
- 9) tereny dróg publicznych lokalnych – KDL;
- 10) tereny dróg publicznych dojazdowych – KDD;
- 11) tereny kolejowe – KK.

2. Dla każdego terenu wyodrębnionego w planie za pomocą linii rozgraniczających w rozdziale 7 niniejszej uchwały ustala się przeznaczenia podstawowe, przeznaczenia dopuszczone, sposoby zagospodarowania i użytkowania: terenów, budynków i budowli, a także odpowiadające poszczególnym przeznaczeniom: nakazy, zakazy i dopuszczenia.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W planie z uwagi na ochronę ładu przestrzennego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania i istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania budynków i lokali, a także wymiany zabudowy na nową, z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wykluczeniem terenów dróg, terenów komunikacji pieszej, terenów parkingów oraz terenów i stref, dla których możliwość zabudowy na podstawie ustaleń planu jest wykluczona;
- 2) dopuszcza się zabudowę w granicy działki budowlanej, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, jeśli z tekstu uchwały nie wynika inaczej;
- 3) zakazuje się zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- 4) nakazuje się wkomponowania urządzeń i budowli należących do inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji w otaczający krajobraz;
- 5) ogrodzenia działek winny być budowane lub przebudowywane w miejscu wyznaczonym obowiązującą dla drogi linią rozgraniczającą lub cofnięte do wnętrza terenu, z uwzględnieniem:
 - a) nakazu stosowania materiałów takich jak: drewno, kamień, cegła, siatka stalowa, ogrodzenia stalowe,
 - b) dopuszczenia stosowania murów pełnych, w tym z prefabrykowanych płyt betonowych;
- 6) w granicach terenów, dla których nie wyznaczono graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zabudowę należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z drogami publicznymi, w szczególności w zakresie odległości od krawędzi jezdni, a w przypadku:
 - a) istniejącej zabudowy nie spełniającej warunków przepisów o drogach, dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy, w tym zabudowy w granicy działki,
 - b) braku krawędzi jezdni, nieprzekraczalną linią zabudowy ustala się w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych;

- 7) w istniejących budynkach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania poddasza na poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, z zachowaniem przepisów związanych z prawem budowlanym oraz pozostałych ustaleń planu;
- 8) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż przeznaczenia określone w planie;
- 9) gabaryty obiektów określone są w ustaleniach szczegółowych przy pomocy parametrów: wysokości zabudowy, procentu terenów zabudowanych, minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, geometrii dachów.

§ 7. Dla nowych, odbudowywanych, przebudowywanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych obiektów, należy stosować charakterystyczne dla Boronowa materiały i kolorystykę, w tym:

- 1) elewacje budynków: tynki, cegła licowa, ceramiczne materiały licowe, kamień, drewno, elementy stalowe, szkło, z jednoczesnym zakazem stosowania zewnętrznych okładzin z blach trapezowych i falistych oraz z tworzyw sztucznych;
- 2) pokrycia dachowe budynków: dachówka, blacha płaska, blacha dachówkowa, pokrycia bitumiczne, przy czym ograniczenia materiałowe nie dotyczą dachów budynków gospodarczych, budynków pomocniczych, pozostałych budynków o dachach o spadkach do 15 stopni.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem mogą być realizowane elementy systemu identyfikacji gminnej.

2. Ustala się następujące warunki dla realizacji reklam, w tym reklam świetlnych:

- 1) będących indywidualnymi budowlami: wyklucza się wszelkie reklamy wolnostojące w terenach o przeznaczeniach: MN, ML, ZLU, ZL, ZN, R;
- 2) zintegrowanych z budynkami i innymi budowlami: wyklucza się możliwość zasłaniania nośnikami reklamowymi całości lub przeważających powierzchni elewacji budynków od strony przestrzeni publicznych;
- 3) ustalenia pkt. 1-2 nie obowiązują w stosunku do reklam związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Z uwagi na ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się, z zastrzeżeniem pozostałych punktów ust. 1, lokalizacji nowych przedsięwzięć:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności,
 - b) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko we wszystkich terenach objętych planem, z wyłączeniem gospodarstw rolnych, terenów o przeznaczeniu ZLU oraz przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu, infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 2) dla wszystkich istniejących w dniu wejścia w życie planu funkcji:
 - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także związanych ze składowaniem, gromadzeniem, przetwarzaniem lub wytwarzaniem wyrobów z materiałów odzyskiwanych z odpadów,
 - b) potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się wyłącznie działania o charakterze remontu lub zmiany technologii na mniej uciążliwą oraz zmianę przeznaczenia na inne dopuszczone, z wyłączeniem przedsięwzięć związanych z realizacją i remontami dróg, uzbrojenia terenu oraz infrastruktury technicznej, a także inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) zakazuje się wprowadzania funkcji związanych ze składowaniem, utylizacją lub przetwarzaniem odpadów.

2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem: nakazuje się stosowanie technologii gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych stężeń w powietrzu.

3. W zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do przeznaczeń terenów, wynikających z przepisów ochrony środowiska;
 - 2) w planie ochronie przed hałasem podlegają następujące tereny przeznaczone pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, do której należą tereny o przeznaczeniu MN;
 - 3) obowiązują dla nich odpowiednio dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, powodowane przez poszczególne źródła hałasu, zdefiniowane w obowiązujących przepisach związanych z ochroną środowiska.
4. W zakresie ochrony gleby i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
- 1) dla realizacji przedsięwzięć mogących prowadzić do zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych, takich jak: drogi, parkingi, stacje paliw wprowadza się wymóg zabezpieczenia inwestycji przed przenikaniem zanieczyszczeń, stosownie do lokalnych warunków hydrogeologicznych;
 - 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym pochodzących z działalności rolniczej, do gruntu, z wyłączeniem podczyszczonych wód opadowych;
 - 3) naruszenie w ramach realizacji inwestycji lub użytkowania terenów urządzeń melioracji szczegółowej, to jest rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy i doprowadzenia do pełnej sprawności urządzeń istniejących lub budowy nowych, wszystkie działania związane z naprawą, względnie z budową nowych urządzeń, należy wykonywać na warunkach określonych przez administratora tych urządzeń.
5. W zakresie ochrony przed wibracjami oraz polami elektromagnetycznymi obowiązują przepisy sanitarne, ochrony środowiska oraz prawa budowlanego.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Obiektami zabytkowymi chronionymi na mocy ustaleń planu, wskazanymi do wpisu do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonymi na rysunku planu są:

- 1) dom przy ul. Kolonijnej 46, murowany;
- 2) dom przy ul. Kolonijnej 36, murowany;
- 3) dom przy ul. Kolonijnej 26, drewniany;
- 4) leśniczówka przy ul. Lipowej 4, murowana.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 ustala się:

- 1) nakazy:
 - a) utrzymania kompozycji elewacji, skali otworów okiennych i drzwiowych, ich rozmieszczenia, detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego oraz kąta i spadku dachów,
 - b) utrzymanie podziałów okiennych i drzwiowych;
- 2) dopuszczenia:
 - a) przebudowy, rozbudowy przy zachowaniu, także w części dobudowywanej, wysokości i spadków dachu, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, a także ich podziałów oraz materiałów elewacyjnych i pokrycia dachowego,
 - b) zmiany sposobu użytkowania.

3. Plan nie wskazuje obiektów podlegających ochronie z uwagi na wymogi ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

- 1) tereny komunikacji dróg publicznych o przeznaczeniach: KDG, KDL, KDD;

- 2) ogólnodostępne: miejsca postojowe, parkingi, place, skwery i ciągi piesze nie wyznaczone graficznie na rysunku planu.
2. Obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenów wymienionych w ust. 1 oraz ponadto:
- 1) nakazuje się dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo;
 - 2) dopuszcza się realizację elementów małej architektury związanych z wyposażeniem terenów przestrzeni publicznych oraz elementów identyfikacji gminnej;
 - 3) dopuszcza się reklamy czasowe służące informowaniu o krótkoterminowych wydarzeniach, z zastrzeżeniem ustaleń § 8.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów

§ 12. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1MN do 8MN:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Dopuszczone przeznaczenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wynikają z obowiązujących przepisów prawa budowlanego;
- 3) Nakazy:
 - a) wysokość zabudowy nie stanowiącej budynków gospodarczych lub garaży do 3 kondygnacji i do 12 metrów, przy czym trzecia kondygnacja tylko jako poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży do 4 metrów,
 - c) procent powierzchni biologicznie czynnej od 50%,
 - d) procent zabudowy do 30%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - g) geometria dachów:
 - w budynkach mieszkalnych: dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - w pozostałych obiektach, w tym w garażach: łukowe, płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe nie przekraczające 25°,
 - h) obowiązujące wskaźniki miejsc parkingowych:
 - dla przeznaczenia podstawowego lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - dla przeznaczenia dopuszczonego lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdego rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowych podstawowych,
 - i) minimalna nowa działka budowlana winna spełniać wymóg minimalnej szerokości oraz minimalnej powierzchni:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: co najmniej 18,0 m i co najmniej 800,0 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej odpowiednio: co najmniej 10,0 m i co najmniej 600,0 m²;
- 4) Zakazy:
 - a) realizacji dopuszczonego przeznaczenia w odrębnym budynku,
 - b) realizacji na działce boksów garażowych lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;

- 5) Dopuszczenia: utrzymanie istniejących wolnostojących obiektów usługowych z możliwością przebudowy i rozbudowy.

§ 13. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1MNU:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, których łączna powierzchnia całkowita nie przekroczy 100% powierzchni całkowitej funkcji mieszkalnych, wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Dopuszczone przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi handlu, usługi gastronomii, usługi biurowe, administracyjne, gabinety lekarskie, fryzjerstwo, kosmetyka, krawiectwo oraz rzemiosło wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 3) Nakazy:
 - a) wysokość zabudowy nie stanowiącej budynków gospodarczych lub garaży do 3 kondygnacji i do 10 metrów, przy czym trzecia kondygnacja tylko jako poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i garaży do 5 metrów,
 - c) procent powierzchni biologicznie czynnej od 40%,
 - d) procent zabudowy do 40%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - g) geometria dachów:
 - w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - w pozostałych obiektach, w tym w garażach: łukowe, płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe nie przekraczające 25°,
 - h) obowiązujące wskaźniki miejsc parkingowych:
 - dla przeznaczenia mieszkaniowego lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - dla przeznaczenia usługowego lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla każdego rozpoczętych 30 m² powierzchni użytkowych podstawowych,
 - i) minimalna nowa działka budowlana winna spełniać wymóg minimalnej szerokości oraz minimalnej powierzchni:
 - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej co najmniej 18,0 m i co najmniej 800,0 m²,
 - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej odpowiednio: co najmniej 10,0 m i co najmniej 600,0 m²,
 - dla zabudowy usługowej odpowiednio: co najmniej 10,0 m i co najmniej 600,0 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej odpowiednio: co najmniej 18,0 m i co najmniej 800,0 m²;
- 4) Zakazy:
 - a) realizacji obiektów i lokali związanych z obsługą samochodów,
 - b) realizacji na działce boksów garażowych lub stanowisk postojowych o powierzchni zabudowy większej niż powierzchnia zabudowy budynkiem lub budynkami mieszkalnymi;
- 5) Dopuszczenia:
 - a) realizacji dopuszczonego przeznaczenia w odrębnym budynku, z zastrzeżeniem zagwarantowania w ramach projektu zagospodarowania działki budowlanej właściwej powierzchni oraz wystarczającej rezerwy procentowej parametrów określonych w pkt 3 dla realizacji poszczególnych przeznaczeń,
 - b) adaptacji istniejących poddaszy na lokale mieszkaniowe z zastrzeżeniem przepisów związanych z prawem budowlanym,

c) utrzymania istniejących obiektów i lokali usługowych z możliwością przebudowy i rozbudowy.

§ 14. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1ML:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa letniskowa, w tym budynki rekreacji indywidualnej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Nakazy:
 - a) wysokość zabudowy nie stanowiącej budynków gospodarczych lub garaży do 2 kondygnacji i do 8 metrów,
 - b) wysokość zabudowy dla budynków pomocniczych i garaży do 5 metrów,
 - c) procent powierzchni biologicznie czynnej od 50%,
 - d) procent zabudowy do 20%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy: 0,4,
 - g) geometria dachów:
 - w budynkach rekreacji indywidualnej: dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich,
 - w pozostałych obiektach, w tym w garażach: łukowe, płaskie, jedno-, dwu- lub wielospadowe nie przekraczające 25°,
 - h) obowiązujące wskaźniki miejsc parkingowych: lokalizacja w granicach działki co najmniej 1 miejsca parkingowego lub garażu dla 1 lokalu mieszkalnego,
 - i) minimalna nowa działka budowlana winna spełniać wymóg minimalnej szerokości oraz minimalnej powierzchni: co najmniej 15,0 m i nie mniej niż 600,0 m²;
- 3) Zakaz realizacji na działce więcej niż dwóch stanowisk postojowych.

§ 15. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ZLU do 2 ZLU:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usług leśnych, takich jak administracja związana z działalnością służb leśnych, produkcja i obsługa produkcji w gospodarstwach leśnych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Dopuszczone przeznaczenie terenu: obiekty handlu detalicznego, usługi biurowe;
- 3) Nakazy:
 - a) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji i do 12 metrów,
 - b) procent powierzchni biologicznie czynnej dla działki lub jej części od 20%,
 - c) procent zabudowy do 30%,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
 - f) geometria dachów: indywidualne, dostosowane do charakteru miejsca,
 - g) lokalizowania dla nowej zabudowy, co najmniej jednego miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej podstawowej, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych, technicznych i gospodarczych,
 - h) minimalna nowa działka budowlana winna spełniać wymóg minimalnej szerokości oraz minimalnej powierzchni: co najmniej 18,0 m i nie mniej niż 600,0 m²,
 - i) kompleksowego zagospodarowania nieruchomości szczególnie od strony przyległej doń przestrzeni publicznej, z uwzględnieniem skoordynowanych rozwiązań: terenowych, nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni towarzyszącej, infrastruktury drogowej i technicznej;
- 4) Zakazy:

- a) budowy nowych wolnostojących garaży pojedynczych i w zespołach,
 - b) zagospodarowania i zabudowy tymczasowej;
- 5) Dopuszczenie możliwości lokalizowania lokali mieszkalnych towarzyszących funkcji usług leśnych.

§ 16. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ZL do 5ZL:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: lasy z występującymi polanami, drogami i ścieżkami śródleśnymi, stałymi i sezonowymi wodami powierzchniowymi wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Nakazy:
 - a) ochrony i utrzymania lasów, ze względu na zachowanie różnorodności przyrodniczej, leśnych zasobów genetycznych i walorów krajobrazowych,
 - b) utrzymania istniejącego i rozbudowy systemu melioracyjnego;
- 3) Zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów o lasach oraz wymienionej w pkt. 4;
- 4) Dopuszczenie tras turystycznych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych i miejsc widokowych, dróg wewnętrznych.

§ 17. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1ZN do 2ZN:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny zadrzewień, zakrzewień, zieleni przywodnej i nieurządzonej, w tym zieleni izolacyjnej, dolesienia na gruntach rolnych i nieużytkach wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Nakazy:
 - a) utrzymania istniejącej zieleni śródpolnej i przywodnej,
 - b) nowych zalesień nieużytków oraz innych gruntów nadających się pod zalesienia zgodnie z wymogami przepisów o lasach,
 - c) utrzymania i ochrony istniejącego ukształtowania terenu,
 - d) zagwarantowania dostępności dla obsługi technicznej wód powierzchniowych;
- 3) Zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 4) Dopuszczenia:
 - a) założeń wodnych, zbiorników małej retencji,
 - b) realizacji nowych zadrzewień i dolesień,
 - c) tras turystycznych pieszych i rowerowych, ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych, dróg wewnętrznych.

§ 18. Ustalenia planu dla terenów o symbolach od 1R do 4R:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny rolne wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Nakazy:
 - a) ochrony i utrzymania istniejącej zieleni śródpolnej,
 - b) utrzymania systemu melioracyjnego;
- 3) Zakazy nowej zabudowy;
- 4) Dopuszczenia:
 - a) realizacji nowych zalesień na gruntach rolnych oraz innych gruntach nadających się pod zalesienia, zgodnie z wymogami przepisów o lasach,
 - b) wprowadzenia zagospodarowania w formie ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) remontu istniejącej zabudowy,

- d) lokalizowania urządzeń melioracyjnych i przeciwpowodziowych,
- e) realizacja zalesień w terenie o symbolu 1R.

§ 19. Ustalenia planu dla terenów o symbolach: 1KDG, od 1KDL do 2KDL, od 1KDD do 5KDD:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny komunikacji dróg publicznych głównych, tereny komunikacji dróg publicznych lokalnych, tereny komunikacji dróg publicznych dojazdowych wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Nakazy:
 - a) dla poszczególnych klas dróg na rysunku planu określono liniami rozgraniczającymi szerokości dróg od 10,0 do 150,0 m, przy czym określone szerokości gwarantują utrzymanie na całej szerokości drogi parametrów, które wynikają z przepisów o drogach, a określone zostały dla poszczególnych klas, to jest:
 - dla dróg głównych o przeznaczeniu KDG - 25,0 m,
 - dla dróg lokalnych o przeznaczeniu KDL - 12,0 m,
 - dla dróg dojazdowych o przeznaczeniu KDD - 10,0 m, z dopuszczeniem odstępstw zgodnie z przepisami o drogach,
 - b) w przyległych do dróg terenach, odpowiednio do ich przeznaczenia, ustala się lokalizację nowych budynków od strony drogi w obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy, z zachowaniem przepisów o drogach;
- 3) Zakazy:
 - a) nowej zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających drogi, z wyłączeniem obiektów budowlanych dopuszczonych na mocy przepisów o drogach, w tym m.in.: wiat, zadaszeń i kiosków lokalizowanych w miejscach przystanków komunikacji zbiorowej,
 - b) nowych zjazdów z dróg o przeznaczeniu KDG;
- 4) Dopuszczenia:
 - a) lokalizacji budowli dopuszczonych na podstawie przepisów o drogach,
 - b) wprowadzenia zieleni, w tym zieleni izolacyjnej,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) realizacji infrastruktury technicznej związanej z obsługą zagospodarowania terenu,
 - e) realizacji miejsc parkingowych wzdłuż dróg,
 - f) wykonania prac remontowych, regulacyjnych i konserwatorskich na wodach powierzchniowych płynących w celu zapewnienia ich ciągłości.

§ 20. Ustalenia planu dla terenu o symbolu 1KK:

- 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
- 2) Tereny kolejowe o przeznaczeniu KK stanowią tereny zamknięte.

Rozdział 8.

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

§ 21. 1. W obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Obszar planu w całości znajduje się w granicach parku krajobrazowego „Lasy nad Górną Liswartą”, w jego zasięgu obowiązują nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z obowiązujących przepisów związanych z ochroną przyrody.

3. W obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

4. W obszarze objętym planem nie występują obszary udokumentowanych złóż.

5. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 22. 1. Dla terenów, dla których w rozdziale 7 nie określono minimalnych szerokości frontów działek oraz minimalnych powierzchni uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, nowo wydzielane działki powstałe w wyniku scalenia i podziału winny spełniać wymogi minimalnych szerokości frontu i powierzchni odpowiednio co najmniej 10,0 m i co najmniej 500,0 m².

2. Przy nowych scaleniach i podziałach nieruchomości granice nowych działek winny być wyznaczone pod kątem prostym w stosunku do granicy przyległej do drogi publicznej, z dopuszczeniem odstępstwa plus minus 10 stopni, warunek ten może nie obowiązywać w przypadku, gdy pozostałe podziały działek położonych przy tej samej drodze publicznej i tej samej stronie drogi są inne i nie podlegają zmianom, w tym przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równolegle do istniejących podziałów własnościowych.

3. W obszarze działki budowlanej nie jest wymagane scalenie lub łączenie występujących w jej granicach działek, a w stosunku do granic wewnętrznych nie muszą być zachowane odległości od istniejącej i planowanej zabudowy, wynikające z obowiązujących przepisów związanych z prawem budowlanym.

Rozdział 10.

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

§ 23. 1. W granicach ustalonych w planie stref występują lokalne ograniczenia w realizacji ustalonych planem przeznaczeń.

2. Ograniczenia te wynikają z przepisów prawa lub też zostały wprowadzone poprzez ustalenia szczegółowe.

3. Zakaz zabudowy odnosi się do terenów o przeznaczeniach: ZL, ZN oraz R.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 24. 1. Plan wyznacza tereny komunikacji drogowej – KDG, KDL, KDD; podstawowe przeznaczenie – tereny komunikacji drogowej, takie jak: drogi główne, lokalne i dojazdowe, w tym zagospodarowanie i budowlę im przynależne. Ustalenia planu dla terenów o przeznaczeniach: KDG, KDL, KDD określono w par. 19.

2. Wskazany w ust.1 układ komunikacyjny zapewnia powiązanie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 25. 1. Plan dopuszcza realizację, w granicach poszczególnych terenów wymienionych w par. 5 ust. 1, parkingów zlokalizowanych na poziomie terenu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych dla każdego terenu w rozdziale 7.

2. Dla terenów i działek w zależności od ich przeznaczenia obowiązuje pełne bilansowanie się potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych działek budowlanych.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 26. 1. W planie określa się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej tj.: sieci, obiekty technologiczne i inżynierskie oraz urządzenia i instalacje, dla których nie wyznaczono samodzielnych terenów.

2. Ilekroć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu – działki lub infrastrukturze technicznej, dla wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia ogólne:

- 1) utrzymanie istniejących i realizacja nowych elementów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i terenów komunikacji pieszej o przeznaczeniach: KDG, KDL, KDD oraz drogach wewnętrznych z uwzględnieniem warunków zarządcy drogi;

- 2) dopuszcza się ich utrzymanie i realizację poza terenami o których mowa w pkt.1 pod warunkiem, iż planowane trasy lub lokalizacje nie kolidują z pozostałymi ustaleniami planu;
- 3) wzdłuż istniejących i projektowanych tras sieci należy zachować strefy ochronne, strefy obsługi technicznej, strefy kontrolowane o szerokościach ustalanych przez właściwego dysponenta sieci, przy czym wskazane na rysunku planu strefy należy traktować orientacyjnie;
- 4) wydzielanie niezależnych nieruchomości dla inwestycji liniowych lub obiektów technologicznych możliwe jest niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeśli nie będą naruszone pozostałe ustalenia planu;
- 5) sytuowanie wszystkich nowych liniowych elementów infrastruktury technicznej wyłącznie pod ziemią;
- 6) w przypadkach kolizji nowej zabudowy z sieciami infrastruktury, ich przebudowę dopuszcza się na warunkach określonych przez administratorów sieci;
- 7) przebudowy i modernizacje systemów infrastruktury technicznej należy realizować wyprzedzająco lub równoległe z docelowym programem zagospodarowania obszaru przestrzeni publicznej;
- 8) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, należy zachować obowiązujące wg przepisów odrębnych odległości od pozostałych elementów uzbrojenia i zagospodarowania, a także zgodnie z obowiązującymi przepisami związanymi z prawem budowlanym należy posiadać aktualne warunki techniczne i uzgodnienia wydane przez właścicieli lub dysponentów poszczególnych mediów, dotyczące konkretnego przedsięwzięcia budowlanego;
- 9) przebiegi sieci i lokalizacja nowych budowli, które nie posiadają swojego jednoznacznego graficznego oznaczenia w rysunku planu, a określone są lub wynikają z tekstu uchwały, są zgodne z planem i mogą być realizowane na bieżąco zgodnie z potrzebami wnioskodawców oraz możliwościami poszczególnych dysponentów i użytkowników mediów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

3. Sieci infrastruktury technicznej należy powiązać z układem zewnętrznym poprzez istniejące odcinki infrastruktury, z dopuszczeniem powiązań nowymi odcinkami ze względów technicznych lub topograficznych.

§ 27. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznych są następujące:

- 1) rozbudowa sieci elektroenergetycznej w dostosowaniu do występującego zapotrzebowania mocy;
- 2) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w formie obiektów wolnostojących lub wydzielonych pomieszczeń zlokalizowanych w obiektach o innych przeznaczeniach;
- 3) sukcesywna rozbudowa i remonty systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców, w tym oświetlenia dróg;
- 4) sukcesywna rozbudowa podziemnych linii kablowych, z jednoczesnym dopuszczeniem utrzymania i rozbudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 28. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej są następujące:

- 1) rozbudowa systemu wodociągów, w tym w pierwszym rzędzie zapewnienie zapotrzebowania na wodę dla celów bytowo- komunalnych z istniejącej i rozbudowywanej sieci i urządzeń wodociągowych;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez: sieć hydrantów zewnętrznych naziemnych, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody, w ilości zapewniającej skuteczne podjęcie działań ratunkowo-gaśniczych.

§ 29. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacyjnej są następujące:

- 1) rozbudowa systemu kanalizacji, w tym:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i rozbudowywanego systemu sieci i urządzeń kanalizacyjnych, odpowiednio sanitarnej, deszczowej rozdzielczej i ogólnospławnej,
 - b) uzbrojenie terenu w zakresie gospodarki ściekowej, gwarantującego ochronę wód podziemnych, dla realizowanych nowych lub przebudowywanych istniejących obiektów i budowli;

- 2) do czasu wybudowania systemu kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakaz wprowadzania ścieków do gruntu i do wód;
- 4) zakaz budowy nowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem rozwiązań spełniających wymogi przepisów ochrony środowiska.

§ 30. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczych są następujące:

- 1) zaopatrzenie obiektów w ciepło zapewnić należy z indywidualnych źródeł z zastosowaniem urządzeń i technologii, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza;
- 2) dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze wykorzystujące energię elektryczną, olej, gaz, biomasę (pelety, brykiety, słomę, zrębki, drewno kawałkowe) oraz energię odnawialną;
- 3) nakaz zastosowania w kotłowniach na paliwa stałe niskoemisyjnych kotłów, których konstrukcja spełnia kryteria standardów energetyczno-ekologicznych stawianych urządzeniom grzewczym małej mocy na paliwa stałe;
- 4) dopuszcza się budowę zbiorczych systemów ciepłowniczych realizowanych jako przedsięwzięcia inwestycyjne na obszarach gminnych.

§ 31. Ustalenia planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci telekomunikacyjnych są następujące:

- 1) w obszarze planu należy umożliwić dostęp do istniejącej i rozbudowanej sieci i urządzeń teletechnicznych i telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się zgodnie z ustaleniami planu lokalizację nowych stacji bazowych telefonii komórkowych, w tym urządzeń nadawczych, stacji radiowych i centrali telekomunikacyjnych, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w miejscach nie ekspozowanych w granicach działek lub na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, krajobrazowych i przyrodniczych;
- 3) utrzymanie istniejących i dopuszczenie lokalizacji nowych stacji bazowych telefonii komórkowych na działkach i obiektach, na których w dniu wejścia w życie planu urządzenia takie już się znajdowały;
- 4) zachowanie wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno-prawnych związanych z ich realizacją.

§ 32. Ustalenie planu dla modernizacji, rozbudowy i budowy sieci innych, takich jak: telewizja kablowa, alarmowa, internetowa: w obszarze planu utrzymuje się istniejące i dopuszcza nowe sieci, realizowane zgodnie z obowiązującymi normami.

§ 33. Ustalenia planu w zakresie gospodarki odpadami: dla całego obszaru objętego planem obowiązują przepisy związane z odpadami oraz:

- 1) nakaz wyposażenia dróg oraz terenów pieszych w urządzenia do gromadzenia odpadów, dostosowane do technologii ich wywozu i utylizacji;
- 2) zakaz przetwarzania, składowania oraz skupu złomu i innych surowców wtórnych;
- 3) dopuszczenie krótkoterminowego gromadzenia odpadów komunalnych i odpadów produkcyjnych w granicach działek, na których są wytwarzane lub przeznaczane do wykorzystania w ich granicach.

Rozdział 13.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 34. W obszarze objętym planem zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów oraz lokalizacji obiektów tymczasowych, które uniemożliwiłyby utrzymanie zagospodarowania dotychczasowego lub realizację przewidzianego planem, z dopuszczeniem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania placu budowy;
- 2) obiektów tymczasowych, takich jak: namioty, wiaty handlowo-usługowe, wiaty gastronomiczne i kioski, związanych z krótkoterminowymi wydarzeniami;

3) wiat oraz obiektów stróżówek na parkingach strzeżonych;

4) sezonowych ogródków gastronomicznych.

Rozdział 14.

Określenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 35. Ustala się stawkę opłat od wzrostu wartości wszystkich nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 30%.

Rozdział 15.

Ustalenia końcowe

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

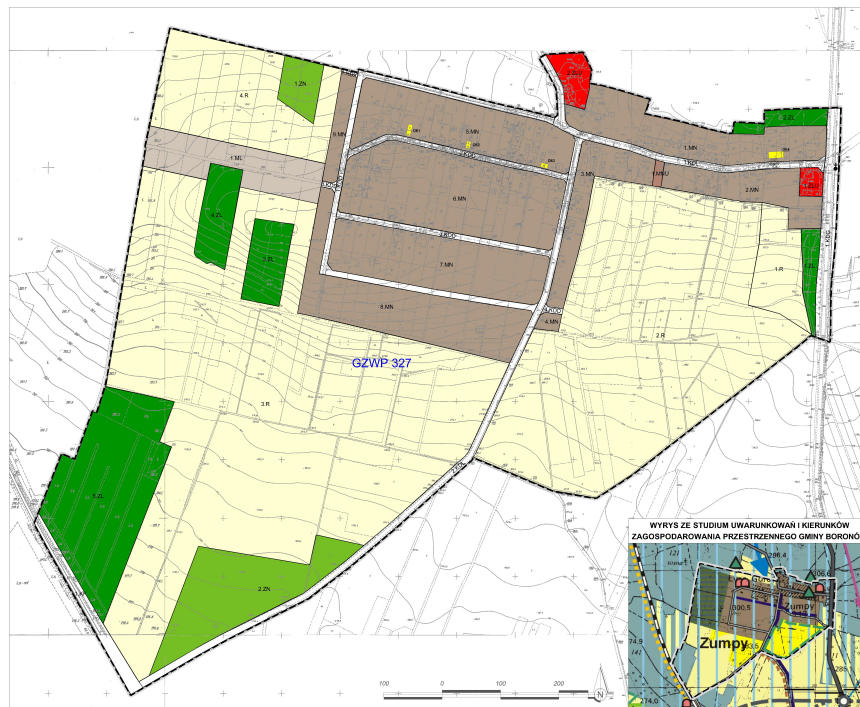
§ 37. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Czyż

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR 60/XXV/2012
RADY GMINY W BORONOWIE
Z DNIA 26.09.2012 R.**

[illegible]

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY W BORONOWIE

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren sołectwa Zumpy w gminie Boronów

Zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm. do dnia 20 października 2010 r.) przedmiotowy projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.06.2012 r. do 04.07.2012 r.

Uwaga nr 1.1 złożona przez Tadeusza Wiaterka, Zumpy, ul. Kolonijna 10, 42-283 Boronów, działki nr 100/46 i 46, dotycząca braku wyznaczenia dróg publicznych na działkach 100/46 i 46, równoległych do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.KDD.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga została złożona przez osobę nie posiadającą prawa do dysponowania nieruchomościami, które objęte zostały uwagą. Ponadto w planie miejscowym zapewniono dostęp do nieruchomości znajdujących się po stronie zachodniej od działki nr 100/46 poprzez działki drogowe należące do gminy tj. działkę nr 48 oraz działkę nr 47 o szerokości ok. 5 m. Stąd twierdzenie o braku dojazdu do działek, nie będących w stanie istniejącym działkami budowlanymi, nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym.

Uwaga nr 1.2 złożona przez Tadeusza Wiaterka, Zumpy, ul. Kolonijna 10, 42-283 Boronów, działki nr 31, 32, 33 i 35, dotycząca uniemożliwienia zabudowy działek nr 31, 32, 33 i 35.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga została złożona przez osobę posiadającą prawa do dysponowania nieruchomościami, które objęte zostały uwagą. Zgodnie z ustaleniami planu wszystkie działki objęte uwagą uzyskały możliwość realizacji zabudowy letniskowej wraz z zagwarantowaniem obsługi komunikacyjnej poprzez działkę drogową należącą do gminy o nr 48. Stąd twierdzenie o braku możliwości zabudowy nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym.

Uwaga nr 2.2 złożona przez Nadleśnictwo Koszęcin, ul. Sobieskiego 1, 42-186 Koszęcin, działka nr 841/62, dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 841/62 na zadrzewienia.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga została złożona przez osobę prawną posiadającą prawa do dysponowania nieruchomością, która objęta została uwagą. Zgodnie z ustaleniami planu par. 18 w terenie 2.R nakazuje się utrzymanie i ochronę zieleni śródpolnej, za którą zgodnie ze stanem faktycznym (brak powiązania zieleni, o której mowa w uwadze ze zwartymi kompleksami leśnymi) należy uznać zadrzewienie na działce objętej uwagą. Stąd wprowadzanie odrębnego terenu w planie miejscowym nie znajduje uzasadnienia.

Uwaga nr 3.1 złożona przez Ryszarda Skolorza, ul. Wolności 55, 42-283 Boronów, dotycząca przeznaczenia całych działek nr. od 8 do 13, od 19 do 22 oraz od 25 do 29 dla zabudowy.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga została złożona przez osobę posiadającą prawa do dysponowania nieruchomościami, które objęte zostały uwagą. Zgodnie z ustaleniami planu wszystkie działki objęte uwagą uzyskały możliwość realizacji zabudowy letniskowej wraz z zagwarantowaniem obsługi komunikacyjnej poprzez działki drogowe należące do gminy nr 48 oraz nr 47. Stąd twierdzenie o braku możliwości zabudowy nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym. Zgodnie z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu, ład przestrzenny i zrównoważony rozwój są podstawą kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu

terytorialnego, dlatego gmina realizując plan miejscowy musi wyważyć wszystkie relacje zarówno środowiskowe, kulturowe, kompozycyjno-estetyczne oraz społeczno-gospodarcze, tak aby uzyskać harmonijną całość w uporządkowanych relacjach. Stąd przeznaczanie nowych terenów dla zabudowy musi odbywać się w powiązaniu z układem przestrzennym całej miejscowości Zumpy. Gmina realizując ustawowe władztwo planistyczne dopuściła możliwość zabudowy na prawie trzykrotnie większym obszarze, niż wynika to z obecnego zagospodarowania. Dalsze znaczne (biorąc pod uwagę wielkości działek objętych uwagą) powiększanie zabudowy prowadziłoby do jej nadmiernego rozproszenia, a w konsekwencji do naruszenia zasad zrównoważonego rozwoju.

Uwaga nr 3.2 złożona przez Ryszarda Skolorza, ul. Wolności 55, 42-283 Boronów, dotycząca braku zagwarantowania wjazdów publicznych na działkach 100/46, 45 i 44.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga została złożona przez osobę nie posiadającą prawa do dysponowania nieruchomościami, które objęte zostały uwagą. Ponadto w planie miejscowym zapewniono dostęp do nieruchomości znajdujących się po stronie zachodniej od działki nr 100/46 oraz 45 i 44 poprzez działki drogowe należące do gminy tj. działkę nr 48 oraz działkę nr 47 o szerokości ok. 5 m. Stąd twierdzenie o braku dojazdu do działek, nie będących w stanie istniejącym działkami budowlanymi, nie znajduje potwierdzenia w stanie faktycznym.

Uwaga nr 4.1 złożona przez Jolantę Klaszczyk, ul. Poznańska 25, 42-283 Boronów, dotycząca zgody na zagwarantowanie wjazdów publicznych przez działkę nr 100/46.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona .

Uzasadnienie: Uwaga została złożona przez osobę posiadającą prawa do dysponowania nieruchomością, która objęta została uwagą. Zgodnie z ustaleniami planu gmina dysponuje działką drogową nr 47, która gwarantuje możliwość zapewnienia dojazdu do wyznaczonych w planie działek budowlanych, stąd nie ma konieczności wchodzenia na działki prywatne.

W stosunku do uwag (zagadnień) przyjęto stanowisko zaprezentowane w tabeli nr.1.

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren sołectwa Zumpy w gminie Boronów

Lp.	Numer uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Boronów w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Boronów zał. do uchwały nr 60/XXV/2012 z dnia 26.09.2012 r.		Uwagi/uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	1.1	11-06-2012	Wiatrek Tadeusz Zumpy, ul. Kolonijna 10 42-283 Boronów	Nie zgadzam się z nieujęciem dwóch wjazdów drogowych jako równoległych do drogi o nr.dz. 48	100/46, 46	1KDD, 5.KDD, 9.MN, 8.MN	---	NIE	---	NIE	
	1.2			Uniemożliwienie zabudowy działek nr 35,31,32,33	31,32,33,35	4.R, 1.ZN, 1.ML, 2.ZL, 3.R	---	NIE	---	NIE	
2.	2.2	16-07-2012	Nadleśnictwo Koszęcin ul. Sobieskiego 1, 42-186 Koszęcin	Zmienić przeznaczenie działki nr 841/62 na zadrzewienia	841/62	2.R	---	NIE	---	NIE	
3.	3.1	17-07-2012	Ryszard Sklorz ul. Wolności 55 42-283 Boronów	przeznaczenie działek w całości na zabudowę letniskową	Od 8 do 13, od 19 do 22, od 25 do 29	1KDD, 5.KDD, 9.MN, 8.MN	---	NIE	---	NIE	
	3.2			Zarezerwowanie na działkach nr 100/46, 45, 44 wjazdów na drogę co zagwarantuje prawidłową obsługę komunikacyjną w/w nieruchomości	100/46, 45, 44	4.R, 1.ZN, 1.ML, 2.ZL, 3.R	---	NIE	---	NIE	
4.	4.1	18-07-2012	Jolanta Klaszczyk ul. Poznańska 25 42-283 Boronów	Zgodna na zarezerwowanie miejsca pod drogę zgodnie z załącznikiem graficznym	100/46	5.KDD, 8.MN	---	NIE	---	NIE	

Rady z dnia 26.09.2012 w Boronowie r.
z dnia 26.09.2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE RADY GMINY W BORONOWIE
dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania w ramach miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obejmującego teren sołectwa Zumpy w Gminie Boronów

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1,2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 tekst jednolity z późn. zm.) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.)

Rada Gminy w Boronowie
rozstrzyga, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- 1) dochodów publicznych gminy – podatków, według planowanej realizacji inwestycji, ujętych w poszczególnych latach w budżecie gminy;
- 2) publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa prywatno – publicznego;
- 4) ze środków własnych inwestora, na terenie posiadanych nieruchomości.