UCHWAŁA NR XLIX/258/10
RADY GMINY PIELGRZYMKA

z dnia 15 października 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowa Wieś Grodziska.

Na podstawie: art. 7 ust. 1 pkt. 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz.675), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz.1043),

w związku z uchwałą Rady Gminy Pielgrzymka Nr XXVIII/138/09 z dnia 30 stycznia 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowa Wieś Grodziska, Rada Gminy Pielgrzymka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU.

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka" uchwalonego uchwałą Nr VI/32/99 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 26 marca 1999 r. roku, zmienionego uchwałą Nr XX/98/08 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 27 czerwca 2008 r. dla obszaru wsi Proboszczów, zmienionego uchwałą Nr XXXV/164/09 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 11 września 2009 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka dla obszarów w rejonie miejscowości: Pielgrzymka, Nowa Wieś Grodziska i Wojcieszyn" zmienionego uchwałą Nr XLIX/257/10 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 15 października 2010r., dla części terenu położonego we wsi Nowa Wieś Grodziska uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowa Wieś Grodziska – zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 18,60 ha położony przy drogach powiatowych nr 2278D relacji – Nowa Wieś Grodziska (gmina Pielgrzymka) – Raciborowice – Iwiny (gmina Warta Bolesławiecka) oraz nr 2625D relacji Uniejowice – Grodziec – Sędzimirów.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) **Załącznik Nr 1** – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000;

2) **Załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) **Załącznik Nr** 3 – rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

4. **Załącznik Nr 1** – rysunek planu, zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

5. **Załączniki nr 2 i 3** , o których mowa w ust. 3 nie są ustaleniami planu.

§ 2. 1. Przedmiotem miejscowego planu jest w szczególności:

1) wyznaczenie terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych (działalności gospodarczych);

2) regulacja terenów zabudowy jako kontynuacja istniejących wartości kompozycji urbanistycznej na granicy terenów otwartych;

3) uzyskanie lokalnego charakteru osiedla mieszkaniowego - zespołu urbanistycznego zabudowy osiedleńczej o wartościach krajobrazowych, z ekspozycją wzgórza zamkowego Grodziec w sąsiedniej gminie Zagrodno.

2. Plan wyznacza perspektywiczne tereny rozwojowe gminy Pielgrzymka. Nie ustala się terminów realizacji ustaleń planu w zakresie zadań publicznych.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego granicami planu przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,

2) przebiegi linii rozgraniczających,

3) literowe oznaczenia podstawowej funkcji terenu,

4) przebiegi linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej,

5) nieprzekraczalny obszar lokalizacji zabudowy,

6) lokalizacje wjazdów na posesje,

7) korytarz infrastruktury technicznej dla istniejącej i planowanej napowietrznej linii energetycznej sn.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4. W planie określono:

1) **w rozdziale 3 i 4** uchwały oraz na rysunku planu:

   a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

   b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

   c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

   d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

   e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

   f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

   g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,

   h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

   i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

2) **w rozdziale 3 i 4** uchwały oraz na rysunku planu:

   a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,

3) **w rozdziale 3** uchwały oraz na rysunku planu - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) **w rozdziale 5** uchwały - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.
PRZEPISY OGÓLNE.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;

2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pielgrzymka, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

7) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczoną na rysunku planu literami i cyframi;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie powodując zakłóceń w funkcjonowaniu terenu;

10) **usługach agroturystycznych** – należy przez to rozumieć wynajmowanie pokoi w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, pod warunkiem, że liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5;

11) **zabudowie lub obiektach do zachowania** - należy przez to rozumieć, że nie przewiduje się potrzeby wyburzania istniejącej zabudowy kubaturowej, likwidacji istniejących budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości; jeżeli potrzeba dokonania wyburzeń, usunięcia budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu wyniknie ze złego stanu technicznego istniejącego zainwestowania lub z realizacji innych ustaleń planu – dopuszcza się tego rodzaju przekształcenia z zastrzeżeniem § 17;

12) **minimalnej powierzchni działek przeznaczanych pod zabudowę** - odnosi się to do działek wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy działek istniejących w dniu jego wejścia w życie; w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia może zostać zmniejszona, ale nie więcej niż o 10%;

13) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;

14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona - określoną w %. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;

15) **usługach (rzemiośle) nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi (rzemiosło) z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli;

16) **maksymalnej liczbie kondygnacji lub maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć najwyższy nieprzekraczalny wymiar wysokości obiektu na danym terenie, mierzony od poziomu terenu w sposób określony w przepisach odrębnych lub nieprzekraczalną ilość użytkowych nadziemnych kondygnacji budynku;

17) **liniach rozgraniczających tereny o różnych funkcjach** – należy przez to rozumieć, zaznaczone na rysunku planu linią ciągłą, linie dzielące obszar planu na tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone wzdłuż granicy terenu MN, M/U oraz wzdłuż linii rozgraniczającej dróg KDZ, KDD i KDW;

18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;

19) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę obowiązkowego sytuowania obiektów kubaturowych, obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy istniejących obiektów;

20) **drogach wewnętrznych niepublicznych** – należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i zapewnia dostęp działek budowlanych do drogi publicznej;

21) **dostępie bezpośrednim do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć zjazd bezpośredni z własnej działki;

22) **numerze ewidencyjnym działki** – należy przez to rozumieć numer działki zgodny ze stanem w ewidencji gruntów i budynków, aktualnym na dzień uchwalenia planu.

§ 6. 1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów oraz ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe funkcje terenów, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi. Funkcje dopuszczalne lub uzupełniające oraz warunki ich dopuszczenia określają ustalenia zawarte w § 17, § 18, § 19. uchwały dotyczące szczegółowych ustalenia dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 4 uchwały.

3. Przebiegi linii rozgraniczających tereny określa rysunek planu. Ściśle określone linie rozgraniczające są obowiązującymi granicami terenów o określonych w tekście funkcjach i zasadach zagospodarowania. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w projektach podziału terenu oraz w projektach budowlanych korygowane pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.

4. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlega istniejąca zabudowa mieszkalna, gospodarcza, usługowa i inna.

5. W stosunku do istniejących obiektów, które nie spełniają warunków zabudowy i zagospodarowania, określonych w rozdziale 4 uchwały dopuszcza się nadbudowę, remont i modernizację. W przypadku rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdziale 4 uchwały.

§ 7. 1. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

Przeznaczenie terenów.

§ 8. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

3) **IT** – tereny infrastruktury, w tym: **IT W** – teren urządzeń wodnych – zbiornik wodny hydrofor, pompownia, **IT O** – teren biologicznej oczyszczalni ścieków,

4) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej (drogi powiatowe),

5) **KDD** – teren projektowanych dróg publicznej klasy dojazdowej (drogi gminne),

6) **KDW** – teren dróg wewnętrznych,

7) **KK** – teren kolei,

8) **EE** – teren nasłupowej (obiektowej) stacji transformatorowej,

9) **WS** – tereny wód otwartych.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 3.
USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM.

§ 9. 1. Miejsca postojowe należy zapewnić na własnych działkach według następujących minimalnych wskaźników:

1) indywidualne lokalizowane na terenach **MU** w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 50 m2 powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż – 3 - 4 miejsca na sklep lub lokal usługowy,

2) na terenie każdej działki o funkcji mieszkalnej **MN** - w ilości minimum 1 miejsce niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m2 powierzchni użytkowej usług.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego.

§ 10.

Ze względu na usytuowanie terenu na obrzeżu wsi Nowa Wieś Grodziska, na styku z otwartymi terenami rolnymi, zespół zabudowy uwzględnia wartości krajobrazowe ekspozycji panoramy wsi oraz wzgórza zamkowego Grodziec położonego w sąsiedniej gminie Zagrodno poprzez:

1) kontynuację istniejących wartości kompozycji urbanistycznej obszaru zabudowy jednorodzinnej, powiązania przestrzenno - komunikacyjne oraz kontynuację funkcji i charakteru jednorodnej w gabarytach zabudowy;

2) kształtowanie zabudowy w zieleni jako wolnostojącej, ze stromymi dachami dwuspadowymi o określonym nachyleniu, kierunku kalenicy dachu i układzie zabudowy działki wg rysunku planu, z pokryciem dachówką ceramiczną – jako element jednolity, dla uzyskania lokalnego charakteru zespołu osiedleńczego.

Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody.

§ 11.

Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, a także usług komunikacji oraz związanych z obsługą środków transportu.

§ 12. 1. Ustala się następujące kategorie terenów, dla potrzeb określenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku oraz dopuszczalnej uciążliwości prowadzonej działalności:

1) **tereny zabudowy mieszkaniowej** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN** i **tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** , oznaczone symbolem **MU** , dla których w tekście planu ustalono jako dopuszczalną funkcję usługową.

2. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu.

3. Zasady utrzymania porządku i czystości wynikają z obowiązujących w tym zakresie aktów prawa miejscowego.

4. Ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej, liczonej zgodnie z definicją zapisaną w § 5 pkt. 14.

5. Ustala się odwodnienia, pokrytych nieprzepuszczalnymi nawierzchniami terenów komunikacji publicznej do kanalizacji deszczowej lub w układzie zlewniowym, do rowów chłonnych odparowywalnych.

6. Odwodnienie terenu zabudowy mieszkaniowej **M** odbywać się będzie na własnych działkach do gruntu.

7. Zakazuje się samowolnego podnoszenia lub obniżania poziomu terenu na działkach powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi.

8. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebieg urządzeń melioracyjnych oraz cieków naturalnych, poprzez zapewnienie możliwości ich prawidłowego funkcjonowania.

9. Istniejąca zieleń przydrożna – do zachowania, jeżeli nie wymagane są wycięcia związane z poszerzaniem korony dróg lub zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego.

10. System gospodarowania odpadami – zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy – oparty jest na gminnym składowisku odpadów w Pielgrzymce.

11. Ustala się selektywną zbiórkę odpadów.

12. Ustala się wyposażenie terenów osadniczych w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 13. 1. Nowo powstające obiekty winny podlegać uzgodnieniu w zakresie usytuowania, gabarytów, form dachu oraz wyglądu elewacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Wyznacza się **strefę „OW”** obserwacji archeologicznej, dla całego obszaru planu. W granicach strefy obowiązują ustalenia: osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,

c) niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, zawiadomić Wójta Gminy Pielgrzymka.

3. Prace ziemne prowadzone w **strefie „OW”** wymagają uzgodnienia, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym. Na powyższe prace należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W rejonie stanowisk archeologicznych prowadzenie robót ziemnych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, w razie naruszenia substancji zabytkowej stanowiska należy przeprowadzić badania archeologiczne.

5. Zasady prowadzenia prac archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; koszty prac archeologicznych i wykopaliskowych ponosi inwestor.

6. Na obszarze planu brak udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy.

§ 14. 1. Ustala się dla wyznaczonych w planie terenów publicznych ulic szczegółowe wymagania w zakresie zagospodarowania wg ustaleń § 22.

2. Ustala się zasadę umieszczania w terenach publicznych małej architektury o formie i skali właściwej dla charakteru podmiejskiego zespołu mieszkaniowego, w tym oświetlenie uliczne o wysokości do 5 m.

3. Na granicy terenów publicznych i frontu działek dla zabudowy ustala się wymóg stosowania ogrodzeń o wys. 1,50 m z murowanymi słupkami i cokołem o wys. 0,6 m i z ażurowym wypełnieniem.

4. Ustala się zakaz stosowania ogrodzeń betonowych prefabrykowanych, pełnych lub ażurowych, na granicy terenów dróg.

5. Dla terenów w granicach planu ustala się zakaz lokalizowania tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem szyldów związanych z usługami w zabudowie mieszkaniowej, umieszczanych w linii i gabarytach ogrodzenia oraz na obiekcie, o powierzchni do 1,0 m^2 .

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zasilanie planowanego zainwestowania obszaru w energię elektryczną przewiduje się z istniejących i/lub z projektowanych sieci i stacji stanowiących elektroenergetyczny system dystrybucyjny na warunkach określonych przez operatora systemu,

2) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i odbudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych lub napowietrzno – kablowych i kablowych, napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych

elektroenergetycznych stacji transformatorowych oraz budowę nowych fragmentów elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego:

- elektroenergetycznych linii napowietrznych lub napowietrzno – kablowych i kablowych (11kV, 20kV i 0,4kV), w tym oświetlenia ulic oraz
- napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (110/20kV i 20/04kV), zabezpieczających potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energie elektryczną planowanych kierunków rozwoju gminy,

3) dla istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych należy zachować pas technologiczny wzdłuż ich przebiegu o szerokości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów:
   - 10 m dla linii o napięciu 20kV,
   - 3 m dla linii o napięciu 0.4 kV (w tym oświetlenia ulic),
4) linia zabudowy nie dotyczy budynków elektroenergetycznych stacji transformatorowych, dopuszcza się ich usytuowanie 1,5 od granicy działki, docelowa wielkość zostanie określona na etapie projektowania, stacje nasłupowe nie wymagają działek,
5) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządca sieci, ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
6) napowietrzne linie elektroenergetyczne kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu przewidzieć do przełożenia i skablowania,
7) zaopatrzenie w wodę poprzez włączenie do istniejącej sieci wodociągowej o śr. w 160 PCV przebiegającej wzdłuż istniejącej drogi,
8) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej uwzględniającą nowo planowaną zabudowę osiedleńczą,
9) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez włączenie do istniejącej sieci przebiegającej w południowej części terenu objętego planem oraz wzdłuż południowo – wschodniej granicy terenu,
10) odprowadzanie ścieków bytowo - sanitarnych do kanalizacji sanitarnej,
11) do czasu zrealizowania tej sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
12) odprowadzenie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności usługowej rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
13) odprowadzenie wód opadowych:
    a) z dachów budynków rozwiązać indywidualnie na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
    b) z parkingów, dróg dojazdowych i powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
14) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie,
15) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, zgodnie z przepisami szczególnymi,
16) ogrzewanie budynków indywidualne nie pogarszające stanu środowiska.

2. Dopuszcza się inne włączenie planowanych sieci do sieci istniejących przy zachowaniu pozostałych warunków zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

3. Sieci należy prowadzić do poszczególnych działek i obiektów w projektowanych ciągach komunikacji.

4. Dopuszcza się inne niż wymienione w ust. 3 prowadzenie planowanych sieci pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

5. Dla nowej zabudowy, ustala się, że inwestor przed oddaniem obiektów do użytkowania, wyposaża je w następujące urządzenia infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

   a) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej powiązanej w jeden system, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej, przyjmując jako źródło zasilania tego wodociągu, ujęcie wód głębinowych z pokładu trzeciorzędu zlokalizowanym w miejscowości Twardocice działającego na podstawie decyzji Starosty Powiatowego w Złotoryi. Zasoby eksploatacyjne wynoszą 67 m3/h. Woda poddawana jest uzdatnianiu w stacji uzdatniania wody (poza obszarem planu),

   b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;

2) odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków sanitarnych:

   a) docelowo z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ścieki odprowadzone będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do planowanej oczyszczalni ścieków,

   b) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne; do zbiorników musi być zapewniony dojazd samochodów asenizacyjnych,

   c) po oddaniu do eksploatacji (w przyległej do działki drodze) sieci kanalizacyjnej inwestor ma obowiązek podłączenia się, na własny koszt do wyżej wymienionej sieci,

   d) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany ustaleń niniejszego planu;

3) odprowadzenie wód opadowych:

   a) wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej odprowadzane będą według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo do gruntu (w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej) lub do rowu,

   b) postuluje się takie kształtowanie odwadnianych terenów mieszkaniowych aby wody opadowe odprowadzane były na tereny zielone,

   c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg i powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej lub w układzie zlewniowym, do rowów chłonnych odparowywalnych; w przypadku realizacji kanalizacji deszczowej zakończonej odpływem do rowów chłonnych na wylotach kanałów ustala się sytuowanie urządzeń służących do podczyszczenia ścieków, na warunkach i normach określonych w przepisach odrębnych,

   d) postuluje się stosowanie w drogach wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,

   e) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących paliwa stałe, gaz płynny, olej opałowy lekki, energię elektryczną lub inne ekologiczne nośniki energii;

5) ustala się usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu:

   a) ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów komunalnych,

   b) na każdej działce należy wydzielić odpowiednie miejsce do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych,

   c) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi.

6. Ustala się lokowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

7. W liniach rozgraniczających dróg ustala się rezerwy terenu dla realizacji przyłączy elektroenergetycznych do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie w rozumieniu ustawy „Prawo Energetyczne", dopuszczając lokowanie sieci na działkach w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg.

8. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej, w miejscach kolizyjnych, może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

9. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice lokalizacji.

Zasady podziału terenu, scalenia i wyodrębniania działek.

§ 16. 1. Ustala się linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu.

2. Ustala się zasadę wyodrębniania działek dla zabudowy według rysunku planu.

3. Wymagane parametry działek uzyskane w drodze ewentualnego scalenia i podziału nieruchomości - szerokość, powierzchnia i usytuowanie w stosunku do ulic - ustala się zgodnie z rysunkiem planu.

4. Dopuszcza się odstąpienie od procedury scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem wyznaczenia dróg i działek budowlanych według rysunku planu.

5. Dopuszcza się wtórny podział działek, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu granicami dopuszczalnego podziału, pod warunkiem uwzględnienia następujących warunków realizacji zabudowy:

1) podział działki dla realizacji zabudowy bliźniaczej od strony frontu działki jest dopuszczalny po realizacji zabudowy;

2) podział działki dla realizacji drugiego domu na zapleczu jest dopuszczalny, pod warunkiem wyprzedzającej realizacji zabudowy frontowej i wyznaczenia służebności w zakresie dojazdu i przyłączy infrastruktury od ulicy;

3) realizacja zabudowy bliźniaczej wyklucza dalszy podział działki i realizację drugiego domu na zapleczu działki.

Rozdział 4.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI.

§ 17. Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 8 MN

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym do zachowania;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

   a) wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m2,

   b) urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, droga wewnętrzna, zieleń, miejsca postojowe;

3) **przeznaczenie dopuszczalne:** w budynku mieszkalnym lub gospodarczym dopuszcza się lokowanie wbudowanych usług nieuciążliwych, o których mowa w § 5 pkt. 15, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych oraz, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego;

4) **zakazuje się :**

   a) lokalizacji na terenie **MN** : handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, siedlisk rolniczych, lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy,

b) adaptacji garaży lub budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,

c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 50 m^2 ;

5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;

6) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2, 3 przeznaczenia.

§ 18. Teren planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 8 MN

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 ,

b) urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, droga wewnętrzna, zieleń, miejsca postojowe;

3) **przeznaczenie dopuszczalne:** w budynku mieszkalnym lub gospodarczym dopuszcza się lokowanie wbudowanych usług nieuciążliwych o których mowa w § 5 pkt. 15, pod warunkiem, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych oraz, że usługi zajmować będą nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego albo gospodarczego;

4) **zakazuje się :**

a) lokalizacji na terenie **MN** : handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, siedlisk rolniczych, lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy,

b) adaptacji garaży lub budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,

c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 50 m^2 ;

5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;

6) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2, 3 przeznaczenia.

§ 19. Teren planowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej 1 M/U. 2 M/U

Funkcje (przeznaczenie) terenów:

1) **przeznaczenie podstawowe:** zabudowa usługowa lub rzemieślnicza nieuciążliwa, zabudowa agroturystyczna oraz towarzysząca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami w układzie wolnostojącym lub dobudowanym, wbudowanym, nabudowanym do budynku usługowego lub rzemieślniczego;

2) **przeznaczenie uzupełniające:**

a) wolno stojące budynki gospodarcze i garaże o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2 ,

b) urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, droga wewnętrzna, zieleń, miejsca postojowe;

4) **zakazuje się :**

a) lokalizacji na terenie **M/U** : handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, siedlisk rolniczych, lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie budowy,

5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu;

6) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2, 3 przeznaczenia.

§ 20. Zasady zagospodarowania i warunki zabudowy

1. **Działka:**

1) minimalne powierzchnie nowych działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustala się na 1000 m^2 , a z zabudową mieszkaniowo – usługową 1300 m^2 , dopuszczając obniżenie tej powierzchni o 5%;

2) ustalenie minimalnych powierzchni działek nie dotyczy działek wydzielanych: dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub pod niepubliczne drogi wewnętrzne;

3) minimalną szerokość nowych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się na 22 m.

2. **Zasady kształtowania zabudowy:**

1) ustala się taki sposób inwestowania, aby na każdej działce budowlanej zachowano, co najmniej 50 % powierzchni biologicznie czynnej;

2) na każdej działce budowlanej MN, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego z jednym mieszkaniem lub z dwoma mieszkaniami. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego również z jednym mieszkaniem winna być poprzedzona podziałem działki pod warunkiem wydzielania działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w ust. 1;

3) na każdej działce budowlanej M/U, ustala się lokowanie tylko jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego z jednym lub dwoma mieszkaniami. Realizacja drugiego budynku usługowego również z jednym lub dwoma mieszkaniami winna być poprzedzona podziałem działki pod warunkiem wydzielania działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w ust. 1;

4) wygląd, standard techniczny i funkcjonalny zabudowy kubaturowej należy podporządkować następującym kryteriom oceny:

   a) forma nowych budynków mieszkalnych powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych. Zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu sidding,

   b) stosowanie dachów spadzistych dla zabudowy mieszkaniowej od 33o-45o,

   c) dopuszcza się odstępstwa od w/w zasady w zakresie rozwiązań dachów jeżeli wynikają one ze szczególnych warunków ochrony przeciwpożarowej,

   d) usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna garaży i budynków gospodarczych nie może naruszać mieszkaniowego charakteru działek,

   e) postuluje się lokowanie garaży i budynków gospodarczych w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym;

5) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować wzdłuż linii rozgraniczających dróg.

3. **Wysokość zabudowy:** zgodnie z definicją zapisaną w § 5 pkt. 16 ustala się:

a) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji (3 kondygnacja poddasze użytkowe) i nie więcej niż 9 m,

b) wysokość budynków usługowych, rzemieślniczych, gospodarczych i garaży 1 kondygnacja i nie więcej niż 3 m dachy płaskie lub 4,5m (dachy skośne).

4. **Linie zabudowy:**

1) ustala się obowiązkową linię zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i częściowo 3KDD;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi 3KDD oraz 8 m od granicy działki pełniącej funkcje powiatowej publicznej drogi zbiorczej 1KDZ;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od terenów kolejowych oznaczonych w planie symbolem KK;

4) poza nieprzekraczalne linie zabudowy (przy budynkach mieszkalnych) mogą wykraczać ganki o powierzchni zabudowy do 4 m2, zadaszenia nad wejściami i wjazdami do garaży, wykusze, witryny oraz elementy małej architektury pod warunkiem zachowania innych przepisów odrębnych;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony pozostałych granic działki, o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się realizowanie budynku mieszkalnego, garażu lub budynku gospodarczego w układzie bliźniaczym (tzn. przybudowanego do budynku sąsiada),

7) obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą istniejących budynków.

5. **Ogrodzenia:**

1) ogrodzenia należy sytuować wzdłuż ustalonej linii rozgraniczającej dróg publicznych oraz wzdłuż granicy działki pełniącej funkcje niepublicznej drogi wewnętrznej;Brak treści

2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek. Teren pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, w takich przypadkach można przeznaczyć na miejsca postojowe, zieleń ozdobną lub chodnik;

3) przyjmuje się narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5m x 5m;

4) wyklucza się lokalizację ogrodzeń na terenie położonym pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg;

5) ogrodzenia od strony dróg powinny być nie wyższe niż 1,8 m od poziomu terenu oraz powyżej 0,6 m nad poziom terenu ażurowe co najmniej w 25%;

6) w ogrodzeniach należy przewidzieć tunele umożliwiające migracje drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;

7) obowiązuje wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, co najmniej wzdłuż wydzielonego odcinka drogi;

8) zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 21. Teren obiektów i urządzeń infrastruktury IT

1. Wyznacza się teren pod lokalizację biologicznej oczyszczalni/ alternatywnie przepompowni ścieków oznaczony symbolem **10 IT O.**

2. W wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie oznaczonym symbolem **O** ustala się w zależności od potrzeb realizację utwardzonego dojazdu i placu manewrowego lub chodnika.

3. Wyznacza się teren pod lokalizację istniejącej stacji hydroforowej, zbiornika wody, pompowni oznaczony symbolem **9 IT W.**

4. W wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie oznaczonym symbolem W ustala się w zależności od potrzeb realizację utwardzonego dojazdu i placu manewrowego lub chodnika.

§ 22. Tereny komunikacji K

KDZ1/2

1. Teren oznaczony symbolem **1KDZ 1/2 i 2KDZ 1/2** przeznacza się pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Istniejący odcinek drogi powiatowej nr 2278D relacji – Nowa Wieś Grodziska (gmina Pielgrzymka) - Raciborowice - Iwiny (gmina Warta Bolesławiecka), droga zbiorcza, jednojezdniowa, dwupasowa oznaczono symbolem **1KDZ 1/2 .**

3. Istniejący odcinek drogi powiatowej nr 2625D relacji Uniejowice – Grodziec – Sędzimirów, droga zbiorcza, jednojezdniowa, dwupasowa oznaczono symbolem **2 KDZ 1/2 .**

4. Ustala się wzdłuż dróg – szlaki rowerowe.

5. Ustala się:

1) poszerzenie linii rozgraniczających – jak w rysunku planu;

2) przekrój uliczny lub półuliczny w granicach terenów zainwestowanych.

6. Obejmuje się ochroną zieleń przydrożną.

7. W liniach rozgraniczających drogi zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.

8. Ustala się lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczającej drogi w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności.

9. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

KDD1/2

1. Planowane i istniejące drogi gminne – dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe.

2. Planowane odcinki dróg przy zabudowie mieszkaniowej – szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10 m lub 12 m - jak w rysunku planu.

3. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.

4. Istniejące nasadzenia przydrożne – do zachowania.

5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych.

KDW

1. Teren oznaczony symbolem **KDW** przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, jezdnia szerokości minimum 4,5m.

3. W korytarzu drogi KDW dopuszcza się w miarę możliwości lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

4. W liniach rozgraniczających drogi KDW zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.

5. Ustala się lokalizację ogrodzeń, reklam, tablic informacyjno plastycznych wzdłuż linii rozgraniczającej drogi w sposób nie kolidujący ze znakami drogowymi i nie ograniczającymi widoczności.

6. Do czasu realizacji drogi dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

KK

1. Dla terenu oznaczonego symbolem KK ustala się:

1) przeznaczenie terenu na urządzenia kolejowe wraz z infrastrukturą.

§ 23. Teren obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej

EE

1. Dla terenu oznaczonego symbolem EE ustala się:

1) przeznaczenie terenu na urządzenia infrastruktury (nasłupowa lub obiektowa stacja transformatorowa).

§ 24. Teren wód powierzchniowych

WS

1. Dla terenu oznaczonego symbolem WS ustala się:

1) tereny wód powierzchniowych – istniejący rów melioracji podstawowej,

2) ustala się udrożnienie rowu,

3) ustala się zakaz zabudowy 7,0 m od krawędzi rowu,

4) należy zachowywać powierzchnie biologicznie czynne w pasie o szerokości co najmniej 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych.

Rozdział 5.
PRZEPISY KOŃCOWE.

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 25.

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy w wysokości 10% dla terenu MN oraz w wysokości 20 % dla terenu MU.

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 26. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pielgrzymka.

§ 28. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Pielgrzymka.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Paluch

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/258/10

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 15 października 2010 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/258/10

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 15 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowa Wieś Grodziska, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Realizację zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowa Wieś Grodziska, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w zakresie budowy sieci kanalizacyjnej przewiduje się poprzez finansowanie ze środków gminy uzupełnianych środkami pomocowymi Unii Europejskiej, zgodnie z Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Pielgrzymka.

Zgodnie z „Koncepcją programową kanalizacji sanitarnej dla Gminy Pielgrzymka" opracowaną w październiku 2007 r. przewiduje się budowę kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków do miejscowości Pielgrzymka w dwóch wariantach lokalizacji oczyszczalni ścieków:

- budowie oczyszczalni ścieków w miejscowości Wojcieszyn w Gminie Pielgrzymka,
- budowie grupowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Modlikowice w Gminie Zagrodno dla gmin Pielgrzymka i Zagrodno.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/258/10

Rady Gminy Pielgrzymka

z dnia 15 października 2010 r.

Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwagzgłoszonych do projektu planu

1. **1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowa Wieś Grodziska z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pielgrzymka" uchwalonego uchwałą Nr VI/32/99 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 23 marca 1999 r. roku, zmienionego uchwałą Nr XX/98/08 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 27 czerwca 2008 r. dla obszaru wsi Proboszczów, zmienionego uchwałą Nr XLIX/259/10 Rady Gminy Pielgrzymka z dnia 15 października 2010r., dla części terenu położonego we wsi Nowa Wieś Grodziska.**

2. Po wyłożeniu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pielgrzymka – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego we wsi Nowa Wieś Grodziska** do publicznego wglądu **od 15 lutego 2010 r. do 8 marca 2010 r.** - w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu t.j. do dnia 23 marca 2010 r. – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.