

**UCHWAŁA NR XII/66/2007
RADY MIEJSKIEJ W BIERUTOWIE
z dnia 28 czerwca 2007 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Posadowice, dla obszaru określonego w załączniku nr 1 do uchwały.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i 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.) oraz uchwały Nr XVI/108/2003 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 18 grudnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Posadowice (zm: uchwała Nr XVIII/117/2004 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 22 stycznia 2004 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Posadowice), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bierutów uchwaloną uchwałą nr XLVI/311/2006 Rady Miejskiej w Bierutowie z dnia 29 czerwca 2006 r.

Rada Miejska w Bierutowie uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT UCHWAŁY**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Posadowice dla obszaru określonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, zwany dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

1. tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały;
2. rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Rozstrzygnięcie 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Plan zawiera następujące ustalenia:

1. ogólne, stanowiące treść rozdziału II uchwały, dotyczące całego obszaru objętego planem;
2. szczegółowe, stanowiące treść rozdziału III uchwały, dotyczące poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonych symbolami funkcji;
3. rysunkowe, określone w załączniku nr 1 do uchwały, obowiązujące w zakresie określającym:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami, których znaczenie wyjaśnia legenda rysunku;
- 4) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania rysowane kreską ciągłą;
- 5) linie zabudowy.

Pozostałe oznaczenia rysunku planu mają charakter orientacyjny.

§ 4. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1. obszar – cały obszar objęty niniejszą uchwałą, w granicach określonych na rysunku planu;
2. teren – teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia terenu;
3. przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie terenu ustalone dla danego terenu jako dominujące;
4. przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu dodatkowe w stosunku do przeznaczenia dominującego;
5. linia rozgraniczająca – linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
6. linia podziału wewnętrznego – linia oddzielająca tereny o tym samym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
7. linia zabudowy obowiązująca – linia, przy której należy usytuować zasadniczą ścianę budynku, a w wypadku nierównoległego usytuowania budynku, jego naroże;
8. linia zabudowy nieprzekraczalna – linia, której nie może przekroczyć zasadnicza ściana lub naroże budynku;
9. kondygnacja budynku – pozioma nadziemna lub podziemna część budynku, zdefiniowana w przepisach odrębnych;
10. działalność nieuciążliwa – działalność, której dopuszczalny poziom emisji zanieczyszczeń, hałasu, wibracji i promieniowania określony w przepisach odrębnych nie przekracza granic działki, na której jest prowadzona;
11. powierzchnia biologicznie czynna – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni nie mniejszej niż 10 m² tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym roślinom ich naturalną wegetację;
12. odnawialne źródła energii – źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, pozyskiwaną z biomasy lub energię odpadową;
13. przepisy odrębne – ustawy i rozporządzenia wykonawcze.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE

DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ

§ 5. Na obszarze objętym planem dopuszcza się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczone symbolem MN.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub szeregowej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, według ustaleń § 16 uchwały, oznaczone symbolem MN/MNs.

3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej szeregowej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, według ustaleń § 17 uchwały, oznaczone symbolem MW/MNs
4. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej wolno stojącej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, według ustaleń § 18 uchwały, oznaczone symbolem MW/MN.
5. Tereny usług nieuciążliwych, oznaczone symbolem U.
6. Tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, według ustaleń § 20 uchwały, oznaczone symbolem ZP/US.
7. Tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, lub usług oświaty, lub usług kultury, według ustaleń § 21 uchwały, oznaczone symbolem ZP/US/UO/UK.
8. Tereny lasów, oznaczone symbolem ZL.
9. Teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI.
10. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW.
11. Tereny wydzielonych ciągów pieszych, oznaczone symbolem KX.
12. Tereny urządzeń elektroenergetyki, oznaczone symbolem E.
13. Tereny urządzeń kanalizacji, oznaczone symbolem K.

Uwaga:

Dla terenów oznaczonych symbolem określającym kilka rodzajów przeznaczeń terenu, dopuszcza się każde z podanych przeznaczeń, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Realizację zabudowy należy prowadzić w oparciu o jednolitą koncepcję urbanistyczno- architektoniczną.
2. Budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, z zaleceniem stosowania jednolitego rodzaju i koloru pokrycia.
3. Dla budynków usługowych i związanych z infrastrukturą techniczną dopuszcza się inne formy dachów, z zaleceniem stosowania dachów stromych.
4. Budynkom lokalizowanym wzdłuż tej samej pierzei ulicznej należy nadać jednolity układ dachów, tj. kalenicowy lub szczytowy.
5. Garaże i pomieszczenia gospodarcze w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego.
6. Frontowe części posesji należy zagospodarować zielenią ozdobną.
7. Zakazuje się budowy ogrodzeń o przesłach wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych.
8. Zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność znaków drogowych.
9. Zakazuje się lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Działalność lokalizowana na obszarze objętym uchwałą nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, na którym jest prowadzona, a stosowane paliwa i źródła energii, surowce, materiały eksploatacyjne i rozwiązania techniczne powinny zapewniać minimalizowanie emisji.
2. Ochrona gleby:
 - 1) przed przystąpieniem do realizacji zabudowy należy uzyskać zgodę na wyłączenie gruntu z produkcji rolnej;
 - 2) przy wykonywaniu robót ziemnych należy zdjąć warstwę humusu i wykorzystać ją zgodnie z właściwym dla niej przeznaczeniem;

- 3) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby.
3. Ochrona zieleni:
 - 1) odległość budynków mieszkalnych i usługowych od granicy lasu nie może być mniejsza niż 12 m;
 - 2) istniejący drzewostan należy w maksymalny stopniu zachować i utrzymywać we właściwym stanie technicznym;
 - 3) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną.
4. Ochrona wód oraz melioracji i urządzeń wodnych:
 - 1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – OWO 320 – Zbiornik Pradolina Odry, podlegającego ochronie;
 - 2) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych oraz do rowów melioracyjnych;
 - 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić ich prawidłowe użytkowanie;
 - 4) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na koszt własny, pod nadzorem uprawnionego specjalisty.
5. Ochrona powietrza atmosferycznego:

zasady ochrony powietrza atmosferycznego regulują przepisy odrębne.
6. Ochrona przed hałasem i wibracjami:

zasady ochrony przed hałasem i wibracjami regulują przepisy odrębne.
7. Ochrona przed polami elektromagnetycznymi:
 - 1) zasady ochrony przed polami elektromagnetycznymi regulują przepisy odrębne;
 - 2) na obszarze objętym planem zabrania się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.
8. Ochrona przeciwpożarowa:
 - 1) do każdej działki budowlanej należy zapewnić dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej;
 - 2) zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożarów należy zapewnić przez sieć hydrantów zewnętrznych nadziemnych.
9. Ochrona krajobrazu kulturowego:
 - 1) planowana zabudowa powinna być realizowana w oparciu o jednolitą koncepcję przestrzenno – architektoniczną;
 - 2) obiekty budowlane powinny być kształtowane w nawiązaniu do lokalnej historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, gabarytów oraz geometrii i kolorystyki dachów.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obiekty stanowiące dobra kultury współczesnej na obszarze objętym planem nie występują.
2. Na obszarze objętym planem wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne podlegają następującym ustaleniom:
 - 1) obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
 - 2) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa;

3) pozwolenie konserwatorskie, o którym mowa w pkt 1 należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego przyjęcie zgłoszenia wykonywania robót budowlanych

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Do przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem zalicza się:
 - 1) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;
 - 2) tereny wydzielonych ciągów pieszych, oznaczone symbolem KX ;
2. Na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem przenośnych kiosków, które dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem KDW, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy terenu;
 - 2) zakaz umieszczania wielkogabarytowych reklam;
 - 3) zakaz lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej.
3. Zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu są określone w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale III uchwały.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów chronionych ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym planem nie występują:

1. tereny i obiekty podlegające ochronie krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
2. tereny górnicze;
3. tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
4. tereny służące organizacji imprez masowych;
5. tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
6. tereny pomników zagłady i ich stref ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
7. tereny wymagające przeprowadzenia rehabilitacji istniejącej zabudowy;
8. tereny wymagające przekształceń i rekultywacji.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.
 2. Zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki mającej dostęp do drogi.
 3. Przy dokonywaniu podziału nieruchomości obowiązują następujące zasady:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie powinna być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 800 m²;
 - b) dla zabudowy szeregowej: 250 m²;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie powinna być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 22 m;
 - b) dla zabudowy szeregowej: 6,5 m;
- Uwaga: ustalenie dotyczące szerokości frontu działki nie dotyczy działek przylegających do placów manewrowych kończących ślepe dojazdy oraz działek narożnych i położonych na łukach (załamaniach) ulic;

- 3) powierzchnia i szerokość frontu działki budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną może być dowolna;
 - 4) w narożach działek u zbiegu ulic należy, w celu zapewnienia trójkątów widoczności, wykonać ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach co najmniej 5 x 5 m;
 - 5) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa ulicy powinien mieścić się w granicach 80 - 110°; ustalenie nie dotyczy działek przylegających do placów manewrowych;
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej zaleca się stosować podziały nieruchomości według orientacyjnych linii podziału wewnętrznego oznaczonych na rysunku planu.

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

1. zabrania się wznoszenia obiektów kubaturowych na terenach oznaczonych symbolami KDW i KX z wyjątkiem ustawiania przenośnych kiosków, które dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem KDW, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy terenu;
2. lokalizację wszelkich obiektów przekraczających wysokość 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Dowództwem Sił Powietrznych.

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

1. w zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:
 - 1) zewnętrzną obsługę komunikacyjną będzie pełnić istniejąca droga publiczna nr 47114;
 - 2) wewnętrzną obsługę komunikacyjną będą pełnić drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
 - 3) wewnętrzną komunikację pieszą będą pełnić wydzielone ciągi piesze oznaczone symbolem KX ;
 - 4) linie rozgraniczające tereny komunikacji należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) wszystkim drogom należy nadać nawierzchnie utwardzone;
 - 6) budowę dróg należy realizować łącznie z sieciami uzbrojenia technicznego;
 - 7) pozostałe zasady i parametry zagospodarowania terenów komunikacji należy przyjąć zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w rozdziale III uchwały;
2. w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających tereny komunikacji, za zgodą właścicieli tych terenów;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny komunikacji, za zgodą właścicieli tych terenów;
 - 3) wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych od dysponentów sieci;
3. w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się doprowadzenie wody z sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
4. w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - 1) odprowadzenie ścieków docelowo do oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni;
 - 2) tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych bezodpływowych zbiorników ścieków o pojemności do 10 m³ zlokalizowanych na terenach poszczególnych działek, z wywozem nieczystości do oczyszczalni ścieków, na warunkach uzgodnionych z zarządcą oczyszczalni;

- 3) po odprowadzeniu ścieków do oczyszczalni ścieków, bezodpływowe zbiorniki ścieków należy zlikwidować a ich teren zrekultywować;
- 4) zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu oraz do cieków powierzchniowych;
5. w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) obowiązek odwodnienia wszystkich terenów zainwestowania;
 - 2) w projektowaniu zainwestowania należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracyjne i zapewnić im prawidłowe użytkowanie;
 - 3) w przypadku uszkodzenia istniejącej sieci drenarskiej inwestor zobowiązany jest do jej naprawy na koszt własny, pod nadzorem uprawnionego specjalisty;
 - 4) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy utwardzić i skanalizować, a substancje szkodliwe zneutralizować na terenie własnym do wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) ścieki z nawierzchni ulic, parkingów i placów manewrowych należy odprowadzić, po podczyszczeniu w separatorach olejów i benzyn, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych albo w sposób uzgodniony z właściwym organem, po uzyskaniu stosownej w tym zakresie decyzji;
6. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) ze względu na brak na obszarze objętym planem sieci elektroenergetycznej, dla zapewnienia planowanej zabudowie dostawy energii elektrycznej wyznacza się tereny pod budowę stacji transformatorowych 20/0,4 kV, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi;
 - 2) wszelkie inwestycje niezbędne dla zaopatrzenia w energię elektryczną odbiorców na obszarze objętym planem wynikać będą z wielkości zapotrzebowanej mocy i realizowane będą na podstawie umów o przyłączenie z uwzględnieniem możliwości inwestycyjnych EnergiiPro Koncern Energetyczny S.A. Oddział we Wrocławiu;
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na innych terenach, niż określone w planie, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu oraz zapewnienia dojazdu do ich obsługi;
 - 4) przyłącza kablowe należy wykonać zgodnie z technicznymi warunkami podanymi przez dysponenta sieci;
7. w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) na obszarze objętym planem dotychczas nie ma rozdzielczej sieci gazowej;
 - 2) ewentualna budowa sieci gazowej na w/w obszarze następować będzie w oparciu o obowiązującą ustawę Prawo energetyczne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego;
8. w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) na obszarze objętym planem dotychczas nie ma sieci ciepłowniczej;
 - 2) dopuszcza się ogrzewanie budynków z własnych kotłowni na paliwa ekologiczne, z zastosowaniem urządzeń technicznych o wysokiej sprawności i niskim stopniu zanieczyszczeń środowiska;
 - 3) zaleca się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
9. w zakresie urządzeń telekomunikacji ustala się:
 - 1) na obszarze objętym planem istnieje infrastruktura telekomunikacyjna Telekomunikacji Polskiej S.A.(w obrębie pasa drogowego);
 - 2) wszelkie zadania inwestycyjne i remontowe na w/w obszarze należy, w fazie projektowania, dla uniknięcia kolizji z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi, każdorazowo uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A. Obszar Pionu we Wrocławiu;

- 3) przy opracowywaniu ofert terenowych dla budownictwa mieszkaniowego i działalności gospodarczej należy wziąć pod uwagę możliwości rozbudowy sieci telekomunikacyjnej przez Telekomunikację Polska S.A.;
 - 4) dopuszcza się budowę sieci telekomunikacyjnej przez innych dysponentów sieci;
 - 5) zakazuje się lokalizacji masztów antenowych telefonii komórkowej;
10. w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:
- 1) gromadzenie i usuwanie odpadów należy prowadzić zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie;
 - 2) sposób gromadzenia i usuwania odpadów winien uwzględniać selekcjonowanie odpadów i odpowiadać ustaleniom zawartym w przepisach odrębnych;
11. w zakresie ochrony przeciwpożarowej obowiązują przepisy odrębne.

§ 14. Sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie przewiduje się szczególnego tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały tereny mogą być zagospodarowane i użytkowane w sposób dotychczasowy, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

DOTYCZĄCE TERENÓW WYODRĘBNIONYCH NA RYSUNKU PLANU LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI, OZNACZONYCH SYMBOLAMI FUNKCJI

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia działki dla jednego domu jednorodzinnego powinna wynosić co najmniej 800 m², a szerokość frontu działki co najmniej 22 m, z wyjątkiem działek przylegających do placów manewrowych kończących ślepe dojazdy oraz działek narożnych i położonych na zakrętach (załamaniach) dróg;
 - 2) linie podziału wewnętrznego terenów wrysowane na rysunku planu linią przerywaną są orientacyjne i zalecane;
 - 3) linie zabudowy obowiązujące ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi;
 - 4) co najmniej 20% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 5) powierzchnia użytkowa lokali usługowych w budynku nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 6) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego elementu konstrukcyjnego dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 7) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35 - 45°, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową;
 - 8) w dachach budynków dopuszcza się wykonanie połaci mansardowych, naczółków, wystawek okiennych (lukarn) oraz okien połaciowych;
 - 9) frontowe części posesji należy zagospodarować zielenią ozdobną;
 - 10) formę ogrodzeń frontowych posesji należy zharmonizować z architekturą zabudowy lub stosować żywopłoty;

- 11) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;
- 12) osłony śmietnikowe należy wkomponować w ogrodzenia frontowe posesji;
- 13) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym posesji,
- 14) jako rodzaj nawierzchni wewnętrznych dojazdów i dojeżdż na posesji należy wykluczyć asfalt;
- 15) nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolem MN/MNs ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, lub szeregowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się albo wyłącznie zabudowę mieszkaniową wolno stojącą, albo wyłącznie szeregową;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej obowiązują ustalenia podane w § 15;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej ustala się:
 - a) powierzchnia działki przeznaczonej pod budowę jednego domu powinna wynosić co najmniej 250 m² a szerokość frontu działki co najmniej 6,5 m;
 - b) linie zabudowy obowiązujące ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi;
 - c) co najmniej 20% powierzchni działki należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - d) wysokość budynków liczona od poziomu terenu do najwyższego elementu konstrukcyjnego dachu nie może przekraczać 12 m;
 - e) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35 - 45°, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową;
 - f) w dachach budynków dopuszcza się wykonanie połaci mansardowych, naczółków, wystawek okiennych (lukarn) oraz okien połaciowych;
 - g) frontowe części posesji należy zagospodarować zielenią ozdobną;
 - h) formę ogrodzeń frontowych posesji należy zharmonizować z architekturą zabudowy, lub stosować żywopłoty;
 - i) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;
 - j) osłony śmietnikowe należy wkomponować w ogrodzenia frontowe posesji;
 - k) miejsca postojowe dla pojazdów należy zapewnić na terenie własnym;
 - l) jako rodzaj nawierzchni wewnętrznych dojazdów i dojeżdż na posesji należy wykluczyć asfalt;
 - m) zabrania się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem MW/MNs ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna szeregowa.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się albo wyłącznie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, albo wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową;
 - 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 3 pkt 3;
 - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązują następujące ustalenia:

- a) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40 % powierzchni terenu;
- b) powierzchnia użytkowa lokali usługowych w budynku nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku;
- c) co najmniej 20 % powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- d) linie zabudowy obowiązujące ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi;
- e) wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub krawędzi dachu nie może przekraczać 12 m;
- f) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35 – 45 °, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową;
- g) w dachach budynków dopuszcza się wykonanie połaci mansardowych, naczółków, wystawek okiennych (lukarn) oraz okien połaciowych;
- h) otoczenie budynków wielorodzinnych należy zagospodarować zielenią ozdobną i małą architekturą oraz wyposażyć w urządzenia zabawowe dla dzieci;
- i) jako rodzaj nawierzchni wewnętrznych dojść, dojazdów i placów należy wykluczyć asfalt;
- j) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić na terenie własnym,
- k) w razie budowy ogrodzenia , jego wysokość nie może przekraczać 1,5 m;
- l) zabrania się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolem MW/MN ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub jednorodzinna wolno stojąca.
2. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
3. Zasady zagospodarowania:
 - 1) na danym terenie w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się albo wyłącznie zabudowę wielorodzinną, albo wyłącznie jednorodzinną wolno stojącą;
 - 2) dla zabudowy wielorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 17 ust. 3 pkt 3;
 - 3) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej obowiązują ustalenia zawarte w § 15;

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolem U ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi nieuciążliwe.
2. Przeznaczenie towarzyszące: zieleni urządzona.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się usługi dowolnego rodzaju, pod warunkiem, że prowadzona działalność będzie nieuciążliwa dla otoczenia;
 - 2) co najmniej 20% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 3) linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
 - 4) wysokość zabudowy od poziomu terenu do najwyższej kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m;
 - 5) budynkom należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35 – 45 °, pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym oraz stolarkę okienną o podziałach symetrycznych lub bezpodziałową;

- 6) w dachach budynków dopuszcza się wykonanie połaci mansardowych, naczółków, wystawek okiennych (lukarn) oraz okien połaciowych;
- 7) otoczenie budynków należy zagospodarować zielenią ozdobną i małą architekturą oraz wyposażyć w urządzenia zabawowe dla dzieci;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów, w ilości wynikającej z potrzeb, należy zapewnić na terenie własnym,
- 9) w razie budowy ogrodzenia terenu, jego wysokość nie może przekraczać 1,5 m; zaleca się ogrodzenia żywopłotowe.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP/US ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona lub usługi sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) w przypadku zagospodarowania terenu na zieleni urządzoną, przeznaczenia uzupełniającego nie przewiduje się;
 - 2) w przypadku zagospodarowania terenu na usługi sportu i rekreacji, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zieleni urządzoną.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) w przypadku zagospodarowania terenu na zieleni urządzoną obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się następujące obiekty i elementy zagospodarowania terenu:
 - zieleni ozdobna wielopiętrowa (drzewa, krzewy, rabaty kwiatowe);
 - alejki parkowe;
 - elementy małej architektury parkowej (ławki, glorieta, pergola, fontanna trejaż, szachownica plenerowa itp.);
 - wydzielone place zabaw dla dzieci (piaskownice, urządzenia zabawowo-rekreacyjne);
 - wydzielone place do gier małych dla młodzieży i dorosłych (tenis, siatkówka, koszykówka, badminton, itp.);
 - tafla wodna;
 - obiekty małej gastronomii, kultury lub rekreacji, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni terenu, o gabarycie jednej kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego, z dachami stromymi o symetrycznym nachyleniu połaci, oraz wysokości nie przekraczającej 10 m od poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy lub krawędzi dachu;
 - b) linię zabudowy dla obiektów kubaturowych ustala się jako nieprzekraczalną, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
 - c) jako rodzaj nawierzchni ścieżek i placów wyklucza się asfalt;
 - d) wysokość ogrodzenia terenu nie może przekraczać 1,5 m;
 - e) zabrania się ogrodzeń o przesłach z prefabrykowanych elementów betonowych; zaleca się żywopłoty;
 - 2) w przypadku zagospodarowania terenu na usługi sportu i rekreacji, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) linię zabudowy ustala się jako nieprzekraczalną, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
 - b) dopuszcza się lokalizację takich obiektów i urządzeń jak:
 - sala gimnastyczna, sale do gier małych, zespół pomieszczeń odnowy biologicznej, pływalnia, kręgielnia oraz zaplecze sanitarne i gospodarcze,
 - boiska do gier małych (tenis, koszykówka, siatkówka, badminton, itp.);
 - place zabaw, z wyodrębnieniem placów przeznaczonych dla dzieci;

- ścieżka zdrowia;
- inne urządzenia do ćwiczeń i zabaw na wolnym powietrzu;
- c) co najmniej 20% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- d) powierzchnia zabudowy obiektów kubaturowych nie może przekraczać 40% powierzchni terenu;
- e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do najwyższej kalenicy lub krawędzi dachu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolem ZP/US/UO/UK ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji lub usług oświaty lub usług kultury.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) w przypadku zagospodarowania terenu na cele zieleni urządzonej, przeznaczenia uzupełniającego nie przewiduje się;
- 2) w przypadku zagospodarowania terenu na cele usług sportu i rekreacji, oświaty lub kultury, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zieleń urządzoną.

3. Zasady zagospodarowania:

- 1) w przypadku zagospodarowania terenu na zieleń urządzoną obowiązują ustalenia zawarte w § 20 ust. 3. pkt 1.;
- 2) w przypadku zagospodarowania terenu na usługi sportu i rekreacji, obowiązują ustalenia zawarte w § 20 ust. 3. pkt 2.;
- 3) w przypadku zagospodarowania terenu na usługi oświaty obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się budowę szkoły lub przedszkola;
- b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni terenu;
- c) co najmniej 20% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- d) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do najwyższej krawędzi dachu;
- f) zabudowie należy nadać dachy strome o symetrycznym nachyleniu połaci i pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- g) jako rodzaj nawierzchni wewnętrznych dojazdów i dojazdów wyklucza się asfalt;
- h) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,5 m;
- i) zabrania się ogrodzeń o przesłach z prefabrykowanych elementów betonowych; zaleca się żywopłoty,

4) w przypadku zagospodarowania terenu na usługi kultury obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się budowę budynku kultury mieszczącego np. bibliotekę, czytelnię, pracownię plastyczną, modelarnię, sale widowiskową, teatralną, kinową, muzyczną, taneczną, spotkań i gier towarzyskich, itp.;
- b) nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- d) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,5 m;
- e) zabrania się ogrodzeń o przesłach z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren lasów.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie przewiduje się.
3. Zasady zagospodarowania: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem ZI ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie przewiduje się.
3. Zasady zagospodarowania: teren należy zagospodarować zielenią zwartą, wielopiętrową, zimozieloną.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolem K ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń kanalizacji – przepompownia ścieków.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie przewiduje się.
3. Zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyki - stacje transformatorowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: nie przewiduje się.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowę stacji typu słupowego lub kubaturowego (wnętrznego);
 - b) w razie budowy stacji typu kubaturowego budynkowi stacji należy nadać dach stromy kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, z zaleceniem wzbogacenia elewacji detalem architektonicznym;
 - c) linia zabudowy w odległości co najmniej 4 m od linii rozgraniczającej drogi;
 - d) ogrodzenie terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji wewnętrznej – ulice dojazdowe.
2. Przeznaczenie uzupełniające: tereny lokalizacji sieci uzbrojenia technicznego oraz zieleni przyulicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ulicom należy nadać szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnię szerokości min. 5 m o dwóch pasach ruchu oraz obustronnie chodniki szerokości min. 2 m;
 - b) w narożach skrzyżowań należy wykonać ścięcia linii rozgraniczających o bokach min. 5 x 5 m, w celu zapewnienia trójkątów widoczności;
 - c) pomiędzy jezdnią a jednym z chodników zaleca się urządzenie pasa zieleni przyulicznej szerokości 1 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KX ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji wewnętrznej – wydzielone ciągi piesze.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) terenom ciągów pieszych należy nadać szerokość min 3 m;
 - b) chodnikom wzdłuż terenów ciągów pieszych należy nadać szerokość min. 2 m oraz nawierzchnię utwardzoną;
 - c) wzdłuż chodników należy urządzić pas zieleni;

ROZDZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10 %.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Bierutów.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Bierutowie