

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W TWARDOGÓRZE
NR XXXIII/230/09

z dnia 4 września 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2 AM 10 położonej w obrębie Twardogóra

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w związku z uchwałą nr XIX/139/2008 Rady Miejskiej Twardogóra z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 2 AM 10 położonych w obrębie Twardogóra oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra zatwierdzonego uchwałą nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałą nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku. Rada Miejska w Twardogórze uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 2 AM 10 położonej w obrębie Twardogóra

R O Z D Z I A Ł I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2 AM 10 położonej w obrębie Twardogóra, gmina Twardogóra, zwany dalej "planem", w granicach określonych na rysunku planu w skali 1 : 1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
2. Załącznikami stanowiącymi integralną część uchwały są:
 - 1) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra – załącznik nr 1;
 - 2) stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Twardogórze o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4.
3. Przedmiotem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:
 - 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Twardogórze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
 - 4) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć formę lub formy zagospodarowania dopuszczone na danym terenie;
 - 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 6) **liniach rozgraniczających** – rozumie się przez to planowany przebieg granicy pomiędzy różnym przeznaczeniem terenu lub różnym sposobem zagospodarowania;
 - 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia, oznaczony unikatowym symbolem;
 - 8) **infrastrukturze technicznej** – rozumie się przez to obiekty, urządzenia, sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, oświetlenie uliczne, stacje transformatorowe;
 - 9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący wraz z obiektami towarzyszącymi należącymi do innej kategorii, przeznaczenia terenu, w tym budynki gospodarcze i garażowe;
 - 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej do powierzchni terenu działki;
 - 11) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o której mowa w rozporządzeniu ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przy czym, nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną terenów z nawierzchnią żwirową, grysową lub zabudowaną z ażurowych elementów;
 - 12) **obowiązującej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, aby co najmniej jedna ze ścian frontowych budynku mieszkalnego (jej zewnętrzny obrys) lub inne elementy budynku przykryte dachem były posadowione na tej linii. Obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie. Dla garaży lub budynków gospodarczych oraz innych wolno stojących obiektów przykrytych dachem, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy, którą nie może przekroczyć żaden z elementów ww. obiektów. Dopuszcza się przekroczenie obowiązującej linii zabudowy przez ryzalitty, wykusze, portale do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem;
 - 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię oznaczoną na rysunku planu, regulującą usytuowanie planowanej zabudowy w ten sposób, żeby żaden z elementów budynku jej nie przekraczał. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez ryzalitty, wykusze, portale do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się wzdłuż tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem;
 - 14) **ulicach wewnętrznych** – należy przez to rozumieć ulice niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, w szczególności ulice dojazdowe do obiektów użytkowanych przez osoby prywatne; budowa i utrzymanie tych dróg należy do zarządcy terenu;
 - 15) **urządzeniach reklamowych** – reklamy, znaki informacyjno-plastyczne oraz nośniki reklamowe;
 - 16) **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną w części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Szerokość elewacji frontowej budynku rozumiana jest i mierzona jako cała szerokość budynku mieszkalnego wraz z garażem lub inną funkcją budynku, pod warunkiem że tworzą razem jednolitą całość architektoniczną i kubaturową.
2. Definicje innych pojęć użytych w uchwale należy opierać o wykładnię przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego, prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska, gospodarki nieruchomościami, odpadami oraz prawa energetycznego.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:
- 1) ustalenia liniowe:
 - a) granice obszaru objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) obowiązująca linia zabudowy;

- d) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 2) ustalenia przeznaczenia terenu określone symbolem:
 - a) **1.MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **1.KDD** – teren ulic publicznych dojazdowych – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią;
 - c) **1.KDW** – teren ulic wewnętrznych – ciągi pieszo-jezdne – teren wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

R O Z D Z I A Ł II

USTALENIA OGÓLNE

§ 4

1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - 1) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra, zwanym dalej studium, ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jako wiodącą funkcję obszaru objętego planem;
 - 2) na terenie objętym planem zakazuje się wprowadzenia funkcji innych niż określone w ustale niach szczegółowych.
2. Ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) wygląd budynków, ogrodzenie i pas terenu pomiędzy ulicą publiczną dojazdową lub ulicą we wnętrzną a budynkiem, określony obowiązującą bądź nieprzekraczalną linią zabudowy – współ tworzy krajobraz układu przestrzeni publicznej i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi.
3. Ustalenia dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się prowadzenia napowietrznych nowych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - 2) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi, winien być utwardzony i skanalizowany, a zanieczyszczenia zneutralizo wane na terenie inwestora;
 - 3) stosować nieuciążliwe dla środowiska źródła ciepła, w tym odnawialne źródła ciepła;
 - 4) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów prawa z wyjątkiem budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) wszelkie uciążliwości związane ze sposobem użytkowania i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm, określonych w przepisach odrębnych, zależnie od sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
 - 6) gospodarka ściekowa i odpadami na terenie objętym niniejszym planem musi w sposób szcze gólny uwzględniać ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, z uwzględnieniem § 4 ust. 10, pkt 6 i 7;
 - 7) dopuszcza się gromadzenie odpadów komunalnych, powstałych na tym obszarze w wyniku użyt kowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi. Odpady powinny być gromadzone tymczasowo, w szczelnych pojemnikach i regularnie wywożone na składowisko od padów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
 - 8) dopuszcza się, aby część odpadów, o których mowa w § 4 ust. 10 pkt. 13, ulegających biodegra dacji i pozostałości roślinne, poddać procesowi recyklingu organicznego poprzez kompostowa nie, w ilości pokrywającej wyłącznie potrzeby własne;
 - 9) ustala się klasy standardów akustycznych wg przepisów odrębnych takich jak dla terenów zabu dowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4. Ustalenia dotyczące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współc zeszej:
 - 1) obowiązuje wymóg powiadamiania przez Inwestora Wydziału Zabytków Archeologicznych Wo jewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków we Wrocławiu o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania nadzoru archeolo giczno-konserwatorskiego;
 - 2) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze ba dania wykopaliskowe, prowadzone przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwa torskim.
5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) w zakresie kształtowania przestrzeni celów publicznych, ograniczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem **1.KDD**, dopuszcza się:
 - a) budowę oświetlenia terenów;
 - b) lokalizację obiektów małej architektury;
 - c) urządzenia reklamowe o wysokości do 3 m i skrajnych wymiarach tablicy reklamowej, bądź elementu reklamującego – 1,5 m na 1,5 m;
 - d) budowę infrastruktury technicznej i zieleni.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - 1) budynki należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu zgodnie z ustaleniami § 5 ust. 2 pkt 3 lit. a, b planu;
 - 2) w zakresie kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się:
 - a) wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - b) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze;
 - c) wysokość okapu w przedziale od 2,7 do 4,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
 - d) wysokość głównej kalenicy dachu w przedziale od 6 do 9 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
 - e) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 180 m²;
 - f) szerokość elewacji frontowej w przedziale 10 do 20 m;
 - g) w zakresie kształtowania geometrii i kolorystyki dachu ustala się:
 - dachy dwu- lub wielospadowe, strome o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem zawierającym się w przedziale od 30° do 45°;
 - zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
 - obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałami imitującymi dachówkę;
 - 3) w zakresie kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej ustala się:
 - a) wolno stojące budynki garażowe i gospodarcze lokalizować wyłącznie jako parterowe o formie dachu odpowiadającej formie dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) wysokość okapu w przedziale od 2,2 do 3,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
 - c) wysokość głównej kalenicy dachu w przedziale od 3,5 do 5,5 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku;
 - d) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 50 m²;
 - e) szerokość elewacji frontowej do 10 m;
 - 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy do 40%, z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. d;
 - b) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
 - 5) zakaz stosowania kolorów elewacji, prowadzących do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym go krajobrazie – w szczególności jaskrawych, nasyconych odcieni: koloru niebieskiego, zielonego, pomarańczowego, żółtego, różowego, fioletu i czerwonego;
 - 6) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych na granicy działek;
 - 7) zakaz zabudowy w odległości 15 m od środka napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV na terenie objętym planem, dla której określono strefą ograniczonego użytkowania;
 - 8) w zakresie lokalizowania ogrodzeń zakazuje się:
 - a) ogrodzenia terenu mogącego stworzyć zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,80 m. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki i mieć progów utrudniających wjazd osób niepełnosprawnych na wózkach inwalidzkich;
 - b) gotowych ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
 - c) jaskrawej kolorystyki;
 - 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.
7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych:
 - 1) Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, a także tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
 - 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania nieruchomości;
 - 2) orientacyjne linie określające podział na działki budowlane nie stanowią ustaleń planu;
 - 3) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się bezpośredni dostęp do drogi publicznej, dostęp poprzez drogę wewnętrzną lub ustanowienie służebności drogowej;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
 - 5) Powierzchnie nowo utworzonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną powstałych w wyniku podziału nieruchomości nie mogą być mniejsze niż 600 m²;

- 6) Wydzielenie ulic publicznych i wewnętrznych zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
9. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - 1) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej przebiegającej przez teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lokalizacja wszelkich obiektów winna uwzględniać warunki wynikające z Polskich Norm oraz przepisów szczególnych w tym zakresie;
 - 2) do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej ustala się zakaz budowy obiektów z pomieszczeniami na pobyt ludzi, a inne obiekty i urządzenia mogą być lokalizowane wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą sieci energetycznych biegnących w sąsiedztwie. Nasadzenia zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii energetycznych również wymagają uzgodnienia z ich zarządcą.
10. Ustalenia dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego dopuszcza się:
 - a) wprowadzenia ruchu rowerowego na wydzielonych ścieżkach rowerowych;
 - b) lokalizowanie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających teren komunikacji;
 - c) lokalizowanie urządzeń związanych z obsługą komunikacji, elementów małej architektury i reklam, w trybie obowiązujących przepisów;
 - d) kompleksową realizację uzbrojenia technicznego (modernizację, przebudowę lub budowę nowych sieci);
 - 2) w zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:
 - a) minimalna ilość miejsc parkingowych i postojowych w granicy działki inwestora, w ilości 2 miejsc parkingowych na 1 budynek jednorodzinny;
 - 3) dopuszcza się lokalizację dodatkowych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicę;
 - 4) w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic publicznych i wewnętrznych;
 - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit a), dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
 - c) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidująca z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - d) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;
 - e) dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie, na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
 - f) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej na terenach własnych inwestorów, pod warunkiem zapewnienia dostępności do nich przez zarządców poszczególnych mediów;
 - 5) umieszczenie urządzeń lub prowadzenie prac w obrębie pasa drogowego wymaga uzyskania przez inwestora zgody na wejście na grunt oraz decyzji na zajęcie pasa drogowego od właściwego zarządcy drogi, które należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę i rozpoczęciem robót budowlanych;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci wodociągowej;
 - b) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela sieci;
 - c) przewody instalacji wodociągowej prowadzone na zewnątrz budynku przy układaniu równoległym lub ich skrzyżowaniu powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - d) projektowana sieć wodociągowa winna zapewniać właściwe warunki ochrony przeciwpożarowej;
 - e) w przypadkach szczególnych dopuszcza się możliwość korzystania z własnych ujęć wody za zgodą właściwego inspektora sanitarnego;
 - 7) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) docelowo ścieki należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę lub właściciela sieci;
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych – metalowych lub grubościennych z tworzyw sztucznych z odpowiednią izolacją, z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w gminnym systemie gospodarki ściekami lub do indywidualnych urządzeń oczyszczania ścieków;
 - d) po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej bezodpływowe zbiorniki ścieków oraz indywidualne urządzenia oczyszczania ścieków należy zlikwidować;

- e) przewody instalacji kanalizacyjnej prowadzone na zewnątrz budynku powinny być prowadzone w odległości od innych przewodów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) warunki podłączenia do sieci kanalizacji deszczowej (po jej zrealizowaniu) należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci;
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych po terenie działki;
- 9) w zakresie melioracji wodnych, ustala się:
 - a) każda nowa budowa winna uwzględniać istniejące urządzenia melioracyjne i zapewniać ich prawidłowe użytkowanie;
 - b) w przypadku uszkodzenia sieci drenarskiej w wyniku prac inwestycyjnych należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych;
 - c) dokumentację należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt własny inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji;
- 10) w zakresie energii elektrycznej ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez możliwość budowy sieci elektroenergetycznych NN i SN;
 - b) skrzyżowania lub zbliżenia kabli ułożonych w ziemi od kabli i innych urządzeń podziemnych należy stosować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - c) warunki podłączenia do sieci elektroenergetycznej, projekty branżowe instalacji elektrycznych oraz projekty budowlane należy uzgodnić z właścicielem lub zarządcą sieci;
 - d) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej w odległości min. 1,5 m od granicy działki budowlanej;
 - e) ustala się skablowanie napowietrznych linii energetycznych.
- 11) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci telekomunikacyjnej;
 - b) skrzyżowanie i zbliżenie projektowanych sieci telekomunikacyjnych z innymi obiektami podziemnymi i nadziemnymi, z rurociągami podziemnymi, z liniami kablowymi elektroenergetycznymi i stacjami transformatorowymi winne spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych;
 - c) warunki podłączenia do sieci telekomunikacyjnej po wybudowaniu przyłącza kablowego wg warunków uzgodnionych z właścicielem lub zarządcą sieci;
 - d) obowiązuje lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
 - e) zakaz budowy wolno stojących wież i masztów telefonii komórkowej oraz instalowania tych anten na istniejących i projektowanych budynkach;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) skrzyżowanie i zbliżenie projektowanych sieci gazowych z innymi instalacjami i urządzeniami podziemnymi i nadziemnymi infrastruktury technicznej winne spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych;
 - b) warunki podłączenia do sieci gazowej po jej wybudowaniu ustala się z właścicielem lub zarządcą sieci;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - a) dopuszcza się indywidualny system zaopatrzenia w ciepło, pod warunkiem zastosowania urządzeń o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczenia. Zaleca się wykorzystanie gazu, oleju opałowego, drewna oraz innych przy zachowaniu dopuszczalnych norm emisji;
 - b) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 14) w zakresie wywozu odpadów komunalnych ustala się:
 - a) odpady komunalne winny być gromadzone na własnej posesji zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na składowisko odpadów komunalnych;
 - b) należy prowadzić zorganizowaną gospodarkę odpadami, która nie spowoduje zagrożenia dla środowiska naturalnego;
 - c) system gromadzenia i usuwania odpadów winien gwarantować zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem;
 - d) zaleca się wprowadzanie zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem.
- 11. Ustalenia dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem pod warunkiem udostępnienia gruntu dla realizacji celów określonych w planie.
12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN** i **1.KDW** na 30%;
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** na 0%.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:
 - 1) dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wg § 4 ust. 2;
 - 2) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust. 3;
 - 3) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy wg § 4 ust. 6, przy czym:
 - a) obowiązująca linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **1.KDD, 1.KDW**;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **1.KDD, 1.KDW**;
 - 4) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust. 7;
 - 5) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust. 8;
 - 6) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust. 9;
 - 7) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust. 10, przy czym:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu z dróg: **1.KDD, 1.KDW**;
 - 8) dotyczące sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów wg § 4 ust. 11;
 - 9) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust. 12 pkt 1 lit. a.

§ 6

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDD** ustala się przeznaczenie terenu pod ulice publiczne dojazdowe – pas drogowy wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią.
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:
 - 1) dotyczące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg § 4 ust. 3;
 - 2) dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej;
 - b) szerokość pasa poszerzenia – 1,4 m;
 - c) chodnik;
 - d) ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej.
 - 3) dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych wg § 4 ust. 7;
 - 4) dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem wg § 4 ust. 8;
 - 5) dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy wg § 4 ust. 9;
 - 6) dotyczące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wg § 4 ust. 10;
 - 7) dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wg § 4 ust. 12 pkt 1 lit. b.

§ 7

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1. KDW** ustala się przeznaczenie terenu pod ulice wewnętrzne – ciągi pieszo-jezdne – teren wraz z infrastrukturą techniczną i zielenią.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia:

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

R O Z D Z I A Ł I V

P R Z E P I S Y K O Ń C O W E

§ 8

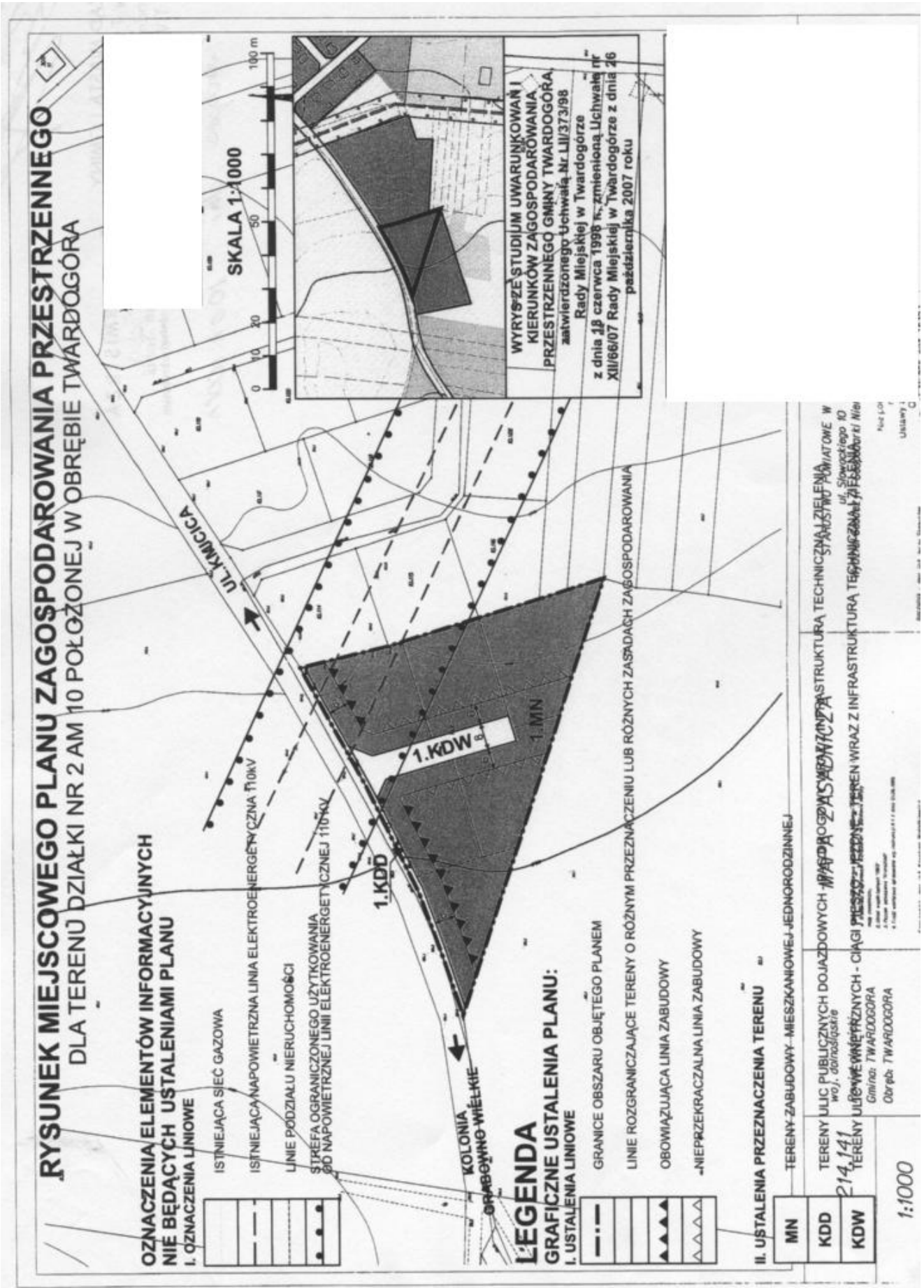
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Twardogóra.

§ 9

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

STANISŁAW ADAMSKI



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej
w Twardogórze nr XXXIII/230/09 z dnia
4 września 2009 r.**

Stwierdzenie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra

Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2 AM 10 położonej w obrębie Twardogóra z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Twardogóra zatwierdzonego uchwałą nr LII/373/98 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego uchwałą nr XII/66/07 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 26 października 2007 roku.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej
w Twardogórze nr XXXIII/230/09 z dnia
4 września 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla **terenu działki nr 2 AM 10 położonej w obrębie Twardogóra** do publicznego wglądu w okresie od 29.06.2009 r. do 28.07.2009 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej
w Twardogórze nr XXXIII/230/09 z dnia
4 września 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, ze zm.).

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

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

Z ww. analizy wynika, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2 AM 10 położonej w obrębie Twardogóra spowoduje zyski dla gminy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz opłat planistycznych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W związku z uchwaleniem planu gmina nie poniesie kosztów.

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

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