

UCHWAŁA NR XXVII/196/09
RADY GMINY SZYPLISZKI

z dnia 29 września 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ŻUBRYN

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759 i Nr 214, poz.1806; z 2005r. Nr 172, poz,1441 i Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz.128 , Nr 175, poz.1457 i Nr 181, poz.1337; z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218; z 2008r. Nr 180, poz.1111; z 2009r. Nr 223, poz.1458 i Nr 52, poz.420) oraz 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 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Dz.U. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237; z 2009r. Nr 220, poz.1413) oraz art.7 ust.1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz.1266, Nr 49, poz.464; z 2005r. Nr 175, poz.1462 i Nr 189, poz.1604; z 2006r. Nr 12, poz.63; z 2007r. Nr 75, poz.493, Nr 80, poz.541, Nr 191, poz.1374 i Nr 237, poz.1657; z 2009r. nr 1, poz.3)– Rada Gminy Szypliszki uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu ŻUBRYN o powierzchni 6,67 ha, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje zwartą zabudowę wsi Żubryn oraz sąsiadujące tereny rolne niezabudowane, położone po zachodniej stronie drogi krajowej nr 8.

3. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z:

- 1) uchwałą nr XV/115/08 Rady Gminy Szypliszki z dnia 27 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Żubryn;
- 2) uchwałą nr XIII/80/00 Rady Gminy Szypliszki z dnia 17 lutego 2000r. w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szypliszki”.

4. Integralną częścią planu są załączniki ponumerowane od 1 do 3 wymienione w § 4.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 5,1675 ha użytków rolnych nie podlegających ochronie prawnej.

Rozdział 1

USTALENIA WSTĘPNE

§ 3. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów odrębnych;
- 2) stworzenie warunków do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) uwzględnienie zadań publicznych, a w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej;
- 4) kształtowania harmonijnego krajobazu przyrodniczego o kulturowego;

5) ograniczenie konfliktów przestrzennych.

§ 4. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) lista nieuwzględnionych uwag do planu - załącznik nr 2;
- 3) informacja o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny gminnych dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD(g);
- 2) tereny planowanych dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 6) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 7) tereny rolnicze przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R – ZL;
- 8) tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia a w razie potrzeby zagospodarowanie tymczasowe lub alternatywne.

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

4. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

5. Działki geodezyjne figurujące w ewidencji gruntów jako zabudowane mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, a także poddane dalszej zabudowie w formie i zakresie dopuszczonej niniejszym planem oraz przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) wymiarowanie.

2. Zapisy graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej uchwały.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – ściśle określone - opierające się o granice geodezyjne lub wyznaczone w niniejszym planie nie mogą ulec przesunięciu bez zmiany niniejszego planu.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania – orientacyjne - oznaczają zgodę na wzajemne przenikanie się sposobów użytkowania terenu, a tym samym na korygowanie ich przebiegu w zależności od zastosowanych rozwiązań technicznych i funkcjonalnych. Dopuszczalne zmiany przebiegu orientacyjnych linii rozgraniczających określa się w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały.

5. Granice opracowania planu stanowią równocześnie ściśle określoną linię rozgraniczającą.

6. Oznaczenia liniowe, które na rysunku planu prowadzone są równoległe obok siebie, pokrywają się wzajemnie w miejscu linii rozgraniczających.

7. Linie rozgraniczające tereny o tym samych funkcjach oznaczają orientacyjny podział terenu na działki budowlane. Linie te mają charakter postulowany tzn. obrazują zasadę podziału geodezyjnego, która jest opisana w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, przez podanie wymaganych parametrów.

§ 7. Warunki do projektów budowlanych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów, o których mowa w § 5, z uwzględnieniem:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziałach 1, 2, 3, 4 i 5 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziałach 6, 7, 8, 9 i 10 uchwały;
- 3) przepisów odrębnych.

§ 8. Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na działkach zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej uchwały.

§ 9. Na terenie objętym niniejszym planem nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 10. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o których mowa w §1 i §4. uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Szypliszki, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) miejscowym planie – należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które obowiązuje na danym obszarze, wyznaczonym na rysunku planu;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie alternatywne;
- 8) przeznaczeniu alternatywnym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie niż podstawowe dopuszczone

niniejszym planem jako zamiennie;

- 9) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, określonym w decyzji administracyjnej, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 10) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć jeden lub więcej obszarów wyznaczonych na rysunku planu;
- 12) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię porządkującą układ zabudowy; na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować ściany frontowe budynków mieszkalnych; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy wysuniętych przed ścianę frontową elementów projektowanego budynku, takich jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy również elementów małej architektury;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody wyrównawcze, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury;
- 14) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 15) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń niniejszego planu; obszary wyznaczone w niniejszym planie przeznaczone pod zabudowę, stanowią zespoły działek budowlanych;
- 16) nieruchomości gruntowej – należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek geodezyjnych tworzących funkcjonalną całość;
- 17) zbudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek, w którym znajduje się więcej niż dwa samodzielne lokale służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych;
- 18) zabudowie mieszkaniowo – usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi;
- 19) budynkach pomocniczych – należy przez to rozumieć budynki uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym np. budynek gospodarczy, ogród zimowy, garaż, altana na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 20) deszczochronie – należy rozumieć szczególny rodzaj budynku, o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m², zwany również w przepisach budowlanych wiatą lub altaną;
- 21) harmonii architektonicznej zespołu zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych do skali budynków istniejących w sąsiedztwie, na terenie zwartej zabudowy Żubryna,
 - b) stosowanie pokryć dachowych w odcieniach cegły i brązu,

- c) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów,
 - d) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant;
- 22) małej architekturze - należy przez to rozumieć urządzenia użytkowe służące rekreacji i utrzymaniu porządku takie jak: ławki, murki, śmietniki, osłony, trzepaki, punkty poboru wody, tablice informacyjne, deszczochrony, ogrodzenia, trejaze, pergole, place zabaw dla dzieci i inne obiekty architektury ogrodowej;
 - 23) rozwiązaniu ekologicznym - należy przez to rozumieć rozwiązanie nieszkodliwe dla środowiska przyrodniczego, będące zgodne z przepisami o ochronie środowiska i normami obowiązującymi w tym zakresie;
 - 24) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub obszaru wyznaczonego w planie, które pozostają niezabudowane, nie stanowiące nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryte trwałą roślinnością np. zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, kwietniki, powierzchniowe zbiorniki wodne;
 - 25) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajmowaną przez budynek, mierzoną po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych lub powierzchnię zadaszoną mierzoną w obrysie poziomego rzutu dachu; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe;
 - 26) ciągach komunikacyjnych – należy przez to rozumieć tereny komunikacji publicznej, wewnętrznej i gospodarczej;
 - 27) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się również wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych - „mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany”;
 - 28) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi, które są niezbędne w codziennym funkcjonowaniu mieszkańców takie jak: szkoła, przedszkole, sklepy spożywcze i wielobranżowe, drobne usługi rzemieślnicze, poczta, biblioteka, klub mieszkańców, apteka, gabinety zabiegowe i lekarskie itp.;
 - 29) zieleni towarzyszącej – należy przez to rozumieć zieleń urządzoną, towarzyszącą zabudowie lub ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne.

Rozdział 2

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA , PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 11. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

§ 12. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania obszarów wyróżnionych w planie

w odniesieniu do rozmieszczenia planowanych funkcji zabudowy;

2) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy i stosowanych form architektonicznych.

§ 13. Teren objęty niniejszym planem znajduje się na skraju projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 – „Jeleniewo” kod: PLH200001, zaakceptowanego przez Komisję Europejską w dniu 12.12.2008r., jako mającego znaczenie dla Wspólnoty (SHADOW LIST 2008r.). Informacja ta nie stanowi przepisu gminnego i nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu terenów objętych niniejszym planem, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

§ 14. Na terenie objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 15. 1. Tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o kącie nachylenia zboczy powyżej 15⁰ nie występują.

2. Na stokach o kącie nachylenia zboczy powyżej 10⁰, należy chronić istniejącą, trwałą pokrywę roślinną, a w razie jej zniszczenia uzupełnić gatunkami skutecznie stabilizującymi ruchy mas ziemnych.

§ 16. W celu ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy w uzupełnieniu istniejącego układu osadniczego Żubryna;
- 2) należy przestrzegać wymogów architektonicznych ustalonych w niniejszym planie.

Rozdział 3

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 17. 1. Na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nie występują również inne obiekty będące w zainteresowaniach konserwatorskich.

Rozdział 4

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO NA TERENACH ROLNICZYCH, LEŚNYCH I POD WODAMI

§ 18. 1. Ustala się tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie, oznaczone na rysunku planu symbolem R – ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się potrzebę zalesienia gruntów rolnych w celu stworzenia zieleni izolacyjnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego tereny R-ZL mogą być użytkowane jako ogrody przydomowe w powiązaniu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolami MN2, MN3, MN4, MN5.

4. Zasady zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na leśne określają przepisy odrębne.

5. Obszar R-ZL należy podzielić w sposób umożliwiający powiązanie z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obsługę komunikacyjną poszczególnych działek należy zapewnić za pośrednictwem działek budowlanych wyznaczonych w obszarach MN2, MN3, MN4, MN5.

§ 19. 1. Ustala się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego zachowuje się użytkowanie leśne terenów.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego obszar ZL może być zagospodarowany jako zieleń towarzysząca obszarowi zabudowy usługowej, oznaczonemu na rysunku planu symbolem U1.

4. Obszar ZL funkcjonuje w powiązaniu z terenami zabudowy usługowej U1 i nie wymaga wydzielenia w formie samodzielnej działki geodezyjnej. Obowiązują zasady podziału geodezyjnego określone w § 26 ust.9.

Rozdział 5

USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ ZASAD OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 20. 1. Ustala się linie rozgraniczające gminnej drogi publicznej, wyznaczające pas drogowy szerokości minimum 10,0m (o powierzchni około 0,10ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KD(g)1.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D – dojazdowej.

3. W wyznaczonym pasie przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m;
- 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
- 3) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
- 4) urządzenia odwadniające;
- 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 6) pobocza i zieleń towarzysząca;
- 7) uzbrojenie techniczne.

4. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi gminnej dopuszcza się stosowanie jezdni jednopasmowej o szerokości minimum 3,0 m z poboczami o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 1,0m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

5. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w istniejącym lub planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

§ 21. 1. Ustala się linie rozgraniczające planowanej gminnej drogi publicznej, wyznaczające pas drogowy o zmiennej szerokości (o powierzchni około 0,64ha), oznaczony na rysunku planu symbolem KD(g)2.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D – dojazdowej.

3. Ustala się minimalną szerokość pasa drogowego 10,0 m oraz dwa place manewrowe o parametrach umożliwiających nawracanie pojazdów obsługowych.

4. W wyznaczonym obszarze komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię szerokości minimum 5,0 m;
- 2) chodniki dla pieszych przy terenach zabudowanych;
- 3) urządzenia do bezpośredniej obsługi terenów przyległych;
- 4) urządzenia odwadniające;
- 5) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi;
- 6) pobocza i zieleń towarzysząca;
- 7) uzbrojenie techniczne.

5. Przy etapowaniu budowy, a także przy przebudowie lub remoncie drogi gminnej dopuszcza się stosowanie

jezdni jednopasmowej o szerokości minimum 3,5 m z poboczami o nawierzchni twardej szerokości nie mniejszej niż 1,0m, pod warunkiem zapewnienia wzajemnej widoczności i umożliwienia wymijania pojazdów.

6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągu komunikacyjnego w planowanym pasie drogowym, stosownie do potrzeb obsługiwanych terenów.

7. Obszar drogi KD(g)2 należy wydzielić jako działki geodezyjne, zgodnie z wymiarowaniem podanym na rysunku planu.

§ 22. 1. Ustala się linie rozgraniczające dróg wewnętrznych, wyznaczające obszary (o łącznej powierzchni 0,07ha), oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW1, KDW2, KDW3.

2. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe stosowne do potrzeb obsługiwanych terenów.

3. W zakresie przeznaczenia podstawowego wyżej wymienione drogi wewnętrzne obsługują tereny budowlane, umożliwiając dostęp do drogi publicznej:

- 1) KDW1 – pas szerokości minimum 6 m, umożliwiający dostęp zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze oznaczonym symbolem MN2, do planowanej gminnej drogi publicznej KD(g)2;
- 2) KDW2 – pas szerokości minimum 6 m, umożliwiający dostęp zabudowy usługowej w obszarze oznaczonym symbolem U2, do planowanej gminnej drogi publicznej KD(g)2 oraz umożliwiający obsługę stacji transformatorowej;
- 3) KDW3 – umożliwia dostęp zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze oznaczonym symbolem MN5, do gminnej drogi publicznej KD(g)1.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, teren nie wykorzystany pod planowane ciągi komunikacyjne może być użytkowany jak przyległe obszary, bez prawa lokalizacji budynków.

5. W wyznaczonych obszarach komunikacyjnych przewiduje się:

- 1) jezdnię o parametrach dostosowanych do potrzeb obsługiwanej zabudowy;
- 2) ukształtowanie terenu związane z profilem drogi.

6. Ustala się możliwość tymczasowego zagospodarowania ciągów komunikacyjnych, stosownie do doraźnych potrzeb obsługiwanych terenów.

7. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być zmienione w celu polepszenia warunków komunikacyjnych na drodze wewnętrznej.

8. Tereny dróg wewnętrznych należy wydzielić jako działki geodezyjne, w oparciu o rysunek planu.

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o łącznej powierzchni około 3,55ha), oznaczone na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN5.

2. Na wyżej wymienionych ściśle określonych obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach oznaczonych MN, ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z przeznaczeniem podstawowym np. budynki gospodarcze, garaże, ogrody zimowe, altany, deszczochrony, wiaty gospodarcze itp.

4. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej należy utrzymać minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 3) budynki mieszkalne wzdłuż drogi KD(p)2 należy lokalizować w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy ustaloną na rysunku planu;

- 4) budynki mieszkalne planowane przy skrzyżowaniu ulic należy lokalizować zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, ustaloną na rysunku planu;
- 5) budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5 m od osi napowietrznej linii energetycznej;
- 6) budynki i budowle pomocnicze należy lokalizować zgodnie z wymogami ustalonymi na rysunku planu, za pomocą linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo – garażowych na granicy działek, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu pod warunkiem, iż linia łączenia się budynków na granicy nie przekroczy 7,0m;
- 8) zaleca się łączenie zabudowy na granicach działek w rejonie skrzyżowania ulic, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu, pod warunkiem uzyskania akceptacji sąsiada;
- 9) dojazd przewiduje się bezpośrednio z planowanej drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) należy stosować wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40^0 do 45^0 ;
- 3) dopuszcza się dobudowane elementy w postaci garażu, części gospodarczej, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp.;
- 4) na budynkach i budowlach pomocniczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30^0 do 45^0 ;
- 5) pokrycia dachów w odcieniach cegły lub brązu;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

6. Podziału geodezyjnego obszaru MN można dokonać na następujących zasadach:

- 1) wydzielona działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki (przyległego do planowanego pasa drogi publicznej) – 20m;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1000m^2 ;
- 4) maksymalna powierzchnia działki budowlanej 3000m^2 .

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o powierzchni około 0,39ha), oznaczone na rysunku planu symbolem MN4.

2. Na wyżej wymienionym, orientacyjnie określonym obszarze, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, w obszarze oznaczonym MN4, ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z przeznaczeniem podstawowym np. budynki gospodarcze, garaże, ogrody zimowe, altany, deszczochrony, wiaty gospodarcze itp.

4. Ustala się przeznaczenie alternatywne obszaru MN4 pod urządzenia sportowe, związane z obiektami usługowymi w obszarze oznaczonym symbolem U1.

5. Warunki zagospodarowania terenu określone w §23 ust.4 należy stosować odpowiednio. W przypadku przeznaczenia alternatywnego warunki zagospodarowania terenu określone w § 26ust.7 należy stosować odpowiednio.

6. Warunki kształtowania zabudowy określone w §23 ust.5 należy stosować odpowiednio. W przypadku

przeznaczenia alternatywnego warunki kształtowania zabudowy określone w § 26 ust.8 należy stosować odpowiednio.

7. Podziału geodezyjnego obszaru MN4 można dokonać na zasadach określonych w § 23 ust.6.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o powierzchni około 0,22ha), oznaczone na rysunku planu symbolem MW.

2. W obszarze MW ustala się przeznaczenie podstawowe w formie utrzymania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością jej rozwoju.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze MW, ustala się możliwość utrzymania oraz realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z przeznaczeniem podstawowym np. garaże, deszczochrony, parkingi, itp.

4. Orientacyjna linia rozgraniczająca może ulec przesunięciu do 10,0 m, w celu polepszenia warunków zagospodarowania w obszarze MW lub w obszarze U1.

5. W istniejącej zabudowie dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków, celem polepszenia ich standardu technicznego, użytkowego i estetycznego.

6. Rozbudowy, nadbudowy, przebudowy można dokonać zgodnie z wymaganiami określonymi w ust. 7 i 8, z zapewnieniem harmonii architektonicznej zespołu.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej należy utrzymać minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 3) nowe zabudowania należy lokalizować w odległości minimum 6 m od ściśle określonych linii rozgraniczających obszar MW;
- 4) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 6 m od ściśle określonych linii rozgraniczających obszar MW, z uwzględnieniem przepisów budowlanych;
- 5) dojazd przewiduje się bezpośrednio z drogi publicznej KD(g)1 lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.
- 6) na działce budowlanej należy zapewnić miejsca parkingowe na potrzeby mieszkańców.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy ogranicza się do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) należy stosować wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 40⁰ do 45⁰;
- 3) dopuszcza się dobudowane elementy w postaci ganku, zadaszonego tarasu, wykuszy, lukarn itp.;
- 4) na budynkach i budowlach pomocniczych dopuszcza się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰;
- 5) pokrycia dachów w odcieniach cegły lub brązu;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów

9. Podziału geodezyjnego obszaru MW można dokonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej (o powierzchni około 0,56ha), oznaczone na rysunku planu symbolem U1.

2. W obszarze U1 ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi oświatowe – szkoła.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze U1 ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z przeznaczeniem podstawowym, takich jak: budynki i urządzenia sportowe, urządzenia

techniczne, budynki gospodarcze itp.

4. Dopuszcza się przeznaczenie alternatywne terenu pod inne usługi o charakterze społecznym lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub obiekt zamieszkania zbiorowego.

5. Orientacyjna linia rozgraniczająca może ulec przesunięciu na obszar MN4 w związku z jego alternatywnym przeznaczeniem określonym w §24 ust.4 oraz w związku z lokalizacją stacji transformatorowej E2, na zasadach określonych w §28 ust.6.

6. Obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca gminna droga publiczna KD(g)1 i planowana droga publiczna KD(g)2.

7. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej należy utrzymać minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 3) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
- 4) urządzenia sportowe, zabawowe, rekreacyjne, komunikacyjne, techniczne i zieleń są integralnym programem zagospodarowania terenu;
- 5) na działce budowlanej należy zapewnić miejsca parkingowe na potrzeby pracowników;
- 6) zapewnić miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysoki wielospadowy dach o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° ;
- 3) pokrycie dachu w odcieniach cegły lub brązu;
- 4) zabudowa może być realizowana jako zwarta lub wolno stojąca;
- 5) zaleca się wykonanie wysokiego dachu na istniejącym budynku szkoły;
- 6) wymagania dotyczące geometrii i pokrycia dachu nie dotyczą sali gimnastycznej.

9. Podziału geodezyjnego obszaru U1 można dokonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się wydzielenie geodezyjne dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej (o powierzchni około 0,45ha), oznaczone na rysunku planu symbolem U2.

2. W obszarze U2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego w obszarze U2 ustala się możliwość realizacji zabudowy usługowo – mieszkalnej oraz budynków i budowli pomocniczych np. budynków gospodarczych, magazynowych, wiat magazynowych, garaży, altan, deszczochronów itp.

4. Obsługę komunikacyjną zapewnia planowana gminna droga publiczna oznaczona symbolem KD(g)2 i droga wewnętrzna KDW2.

5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną obszaru U2 przez istniejące zjazdy z drogi krajowej nr 8, pod warunkiem, iż zarządca drogi wyrazi na to zgodę po zaakceptowaniu projektu zmiany zagospodarowania działki lub terenu.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) na działce budowlanej należy utrzymać minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;

- 2) powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 3) nowe budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu;
- 4) na działce budowlanej należy zapewnić miejsca parkingowe na potrzeby obsługi i klientów;
- 5) zapewnić miejsce tymczasowego gromadzenia odpadów.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowym poddaszem;
- 2) wysoki wielospadowy dach o kącie nachylenia głównych połaci od 40^0 do 45^0 ;
- 3) pokrycie dachu w odcieniach cegły lub brązu;
- 4) zabudowa może być realizowana jako zwarta lub wolno stojąca;
- 5) dachy na budynkach i budowlach pomocniczych (wiaty, budynki magazynowe, garażowe, altany, deszczochrony itp.) – dwuspadowe lub wielospadowe o kacie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25^0 .

8. Podziału goodezyjnego obszaru U2 można dokonać na zasadach określonych w przepisach odrębnych pod warunkiem, iż każda nieruchomość budowlana będzie miała dostęp do planowanej gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD(g)2.

§ 28. 1. Ustala się tereny przeznaczone pod urządzenia elektroenergetyczne, (o łącznej powierzchni około 0,02ha) oznaczone na rysunku planu symbolami E1 i E2.

2. Na wyznaczonych orientacyjnie obszarach ustala się przeznaczenie podstawowe, pod stacje transformatorowe.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego (alternatywnego), teren nie wykorzystany pod planowane urządzenia może być użytkowany jak bezpośrednio sąsiadujące obszary.

4. Obsługę komunikacyjną istniejącej stacji transformatorowej E1 przewiduje się z planowanej gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD(g)2, za pośrednictwem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW2.

5. Obsługę komunikacyjną planowanej stacji transformatorowej E2 zapewnia planowana droga publiczna KD(g) 2.

6. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów stacji transformatorowych:

- 1) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji, pokazane na rysunku planu wyznaczają obszar, w którym przewiduje się lokalizację wszystkich potrzebnych budynków, urządzeń technicznych i drogowych wynikających z potrzeb technologicznych;
- 2) orientacyjne linie rozgraniczające teren inwestycji mogą ulec przesunięciu w dowolnym kierunku, stosownie do optymalnych możliwości lokalizacyjnych pod warunkiem ograniczenia obszaru zajmowanego przez stację do powierzchni nie większej niż 200 m^2 .

7. Tereny stacji transformatorowych mogą być wydzielone jako działki geodezyjne pod warunkiem:

- 1) ustalenia linii podziału geodezyjnego minimum 3 m od urządzeń stacji;
- 2) zapewnienia dostępu do dróg publicznych, zgodnie z wymogami określonymi w niniejszym planie.

Rozdział 6

USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 29. 1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:

- 1) istniejąca droga krajowa nr 8 – znajdująca się poza granicami niniejszego planu;
- 2) istniejąca droga gminna, oznaczona symbolem KD(g)1.

2. Planowane tereny budowlane obsługiwać będą:

- 1) planowana gminna droga publiczna oznaczona symbolem KD(g)2;
- 2) planowane drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami KDW1, KDW2 i KDW3.

§ 30. 1. Zapotrzebowanie w energię elektryczną terenów budowlanych przewiduje się pokryć z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN-20kV przez istniejące i planowane stacje transformatorowe.

2. Lokalizację, ilość i typ stacji transformatorowych należy dostosować do potrzeb odbiorców.

3. Dopuszcza się inne lokalizacje stacji transformatorowych niż wyznaczone w niniejszym planie, jeśli wynika to z optymalizacji obsługi zabudowy i nie wpływa na pogorszenie warunków zabudowy na działkach budowlanych.

4. Trasy istniejących urządzeń elektroenergetycznych mogą ulec zmianie w wyniku modernizacji sieci.

5. Wszystkie obiekty muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej i posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.

6. Poszczególne obiekty należy zasiląć zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez administratora sieci.

7. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi, prowadzonymi głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych i po terenach budowlanych.

8. Urządzenia elektroenergetyczne kolidujące z projektowaną zabudową należy dostosować do planowanego zagospodarowania przestrzennego i przebudować zgodnie z warunkami administratora sieci.

9. Przewiduje się oświetlenie odcinków dróg publicznych obsługujących tereny budowane.

§ 31. 1. Zaopatrzenie w wodę poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo pokryć z gminnego systemu wodociągowego.

2. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe mieszkańców w gospodarstwach domowych, do obiektów usługowych oraz do celów ochrony przeciwpożarowej.

3. Do budowy przewodów wodociągowych należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

4. Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej po terenach budowlanych za zgodą ich właścicieli.

5. W drogach publicznych sieć wodociągowa winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania według przepisów odrębnych.

6. Do czasu realizacji gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie przez inwestorów własnych ujęć wodnych.

§ 32. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z poszczególnych obszarów przewiduje się docelowo w oparciu o system kanalizacji gminnej.

2. Do obsługi terenów budowlanych przewiduje się budowę kanału sanitarnego wraz z systemem przepompowni przesyłających ścieki do oczyszczalni.

3. Jakość oczyszczonych ścieków doprowadzanych do odbiorników musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

4. Kanały sanitarne jak również przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

5. Do budowy kanalizacji sanitarnej należy rezerwować pasy terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

6. Dopuszcza się prowadzenie sieci kanalizacyjnej na terenach budowlanych za zgodą ich właścicieli.

7. Do czasu realizacji systemu kanalizacji gminnej przewiduje się stosowanie indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności użytkowej do 9,0 m³, z których zawartość należy wywozić do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika.

§ 33. 1. Odprowadzenie ścieków deszczowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w pasach drogowych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system melioracyjny.

2. Wody opadowe występujące na terenach budowlanych należy zagospodarować w obrębie działki, do której inwestor posiada prawo.

3. Jakość odprowadzanych ścieków do odbiornika musi odpowiadać wymogom przepisów odrębnych.

4. Kanały deszczowe należy sytuować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne.

5. System kanalizacji deszczowej należy projektować jednocześnie z lokalnym systemem melioracyjnym.

§ 34. 1. Ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

2. Preferuje się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych, ogrzewanie elektryczne, pompy ciepła i kolektory słoneczne.

§ 35. 1. Połączenia telekomunikacyjne przewiduje się z istniejącej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem.

2. Sieci telekomunikacyjne w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych. Dopuszcza się przeprowadzenie sieci telekomunikacyjnych przez tereny rolnicze i budowlane za zgodą właścicieli.

3. Nie ogranicza się ilości operatorów sieci telekomunikacyjnych (telefonicznych, komputerowych, telewizyjnych, itp.).

4. Dostęp do usług operatora sieci telekomunikacyjnej dla nowych odbiorców przewiduje się poprzez podziemne przyłącza kablowe ze studni kablowych lub słupków rozdzielczych.

5. W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je dostosować do planowanego zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami technicznymi przebudowy.

§ 36. 1. System zaopatrzenia w media wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci.

2. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z normami i przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należyтым stanie techniczno - użytkowym oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

4. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci infrastruktury technicznej poza terenami publicznymi, za zgodą właścicieli terenu.

5. Przebieg sieci i usytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w projekcie budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z administratorem sieci. Na lokalizację tych urządzeń można wykorzystać wszelkie tereny objęte niniejszym planem.

6. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych niewymienionych w tekście uchwały, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu. Zabrania się lokalizacji masztów telefonii komórkowych.

7. Budowę urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę należy realizować równocześnie z rozwiązaniem spraw gospodarki ściekowej, w szczególności przez budowę systemów kanalizacyjnych i wodociągowych.

§ 37. 1. Zasady usuwania odpadów określa gminny plan gospodarki odpadami, sporządzony na podstawie przepisów ustawy o odpadach.

2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

§ 38. 1. Na terenach zmeliorowanych, przeznaczonych na cele budowlane ustala się obowiązek przebudowy istniejącego systemu urządzeń melioracji szczegółowych, w sposób zapewniający jej funkcjonowanie na okolicznych terenach rolniczych.

2. Zabrania się niszczenia lub uszkodzenia urządzeń melioracji wodnych.

3. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

4. Projekty budowlane urządzeń komunikacyjnych i technicznych kolidujących lub sąsiadujących z urządzeniami melioracji wodnych oraz projekty przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z właściwym terenowo zarządcą tych urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7

USTALENIA W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 39. 1. Na terenie objętym niniejszym planem występują następujące przestrzenie publiczne:

1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KD(g)1 i KD(g)2;

2) pasy terenów szerokości do 10 m przyległe do dróg publicznych.

2. Na wyżej wymienionych terenach dopuszcza się lokalizację małej architektury, nośników reklamowych, urządzeń technicznych, zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8

USTALENIA W ZAKRESIE OBRONY CYWILNEJ

§ 40. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 25 czerwca 2002r. w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin (Dz.U. Nr 96, poz.850) działalność planistyczną w zakresie obrony cywilnej wykonują w czasie pokoju wszystkie organy, jednostki organizacyjne, instytucje i podmioty gospodarcze, na których spoczywa obowiązek przygotowania budowli ochronnych dla ludności.

§ 41. 1. Wszystkie projektowane obiekty budowlane usługowe, przeznaczone do stałego zamieszkiwania i pracy dla więcej niż 50 osób, winne mieć opracowany projekt adaptacji piwnic na ukrycia ochronne, stanowiący integralną część projektu budowlanego.

2. Istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchamiania i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych.

§ 42. Projekty budowlane obiektów, o których mowa w §41 podlegają uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego.

§ 43. Projekty adaptacji piwnic na ukrycia ochronne przechowuje właściciel obiektu budowlanego oraz Wójt Gminy Szypliszki.

Rozdział 9

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 44. Ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi, a w szczególności z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe;
- 4) projektowane ciągi komunikacyjne powinny umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 10

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 45. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości wysokości 10 %.

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szpyliszki.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Stanisław Gibowicz

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVII/196/09
Rady Gminy Szypliszki
z dnia 29 września 2009 r.
Zalacznik1.JPG

rysunek planu w skali 1:1000

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBREBU ŻUBRYN, GMINA SZYPLISZKI.**

- Na podstawie art. 17 pkt.12 i 14 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 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Dz.U. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237; z 2009r. Nr 220, poz.1413) odrzuca się uwagę do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu ŻUBRYN, wniesioną przez państwa Janinę i Piotra Racis dnia 25 sierpnia 2009r.
- Państwo Janina i Piotr Racis, zamieszkali w Suwałkach, przy ul.Cichej 8, właściciele działek nr 21/15, 93 i 94 znajdujących się na terenie objętym projektem planu wnieśli uwagę następującej treści: *„Informuję, że nie wyrażam zgody na podział działki nr 21/15 położonej w obrębie 0052 Żubryn gmina Szypliszki na działki budowlane.”*
- Działka nr 21/15 położona jest w obszarze oznaczonym MN2 przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Plan określa zasady podziału terenu na działki geodezyjne z przeznaczeniem pod planowaną zabudowę. Planowane przeznaczenie terenu jest zgodne z głównym celem planu jakim jest stworzenie warunków do rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- Zgodnie z ustaleniami planu, przedmiotowy teren może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy jeśli nie zachodzi potrzeba jego zagospodarowania zgodnie z planem.

**INFORMACJA O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH
W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCYCH DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

- Zgodnie z art.20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Dz.U. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319 i Nr 225, poz.1635; z 2007r. Nr 127, poz.880; z 2008r Nr 199, poz.1227 i Nr 201, poz.1237; z 2009r. Nr 220, poz.1413) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu ŻUBRYN w sposób następujący:

Lp.	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1	Rozbudowa systemu gminnej kanalizacji sanitarnej	Budżet gminy + źródła zewnętrzne przewidziane do 2015r.
2	Rozbudowa sieci wodociągowej	Budżet gminy + źródła zewnętrzne przewidziane do 2015r.
3	Budowa gminnych dróg publicznych	Budżet gminy + źródła zewnętrzne przewidziane do 2015r.