

# **Uchwała Nr L/282/10 Rady Gminy Branice**

z dnia 25 maja 2010 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych  
w gminie Branice, sołectwie Włodzienin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591, zmiany: Dz. U. z 2002r., Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 214, poz. 1806; Nr 153, poz. 1271; Dz. U. z 2003r., Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004r., Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Dz. U. z 2005r., Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006r., Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007r., Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz. 1218; Dz.U. z 2008 r., Nr 180, poz.1111,Nr 223, poz.1458; Dz. U. z 2009r., Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241 ) oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r., Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005r., Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006r., Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007r., Nr 127, poz. 880; Dz. U. z 2008r., Nr 199, poz. 1227; Nr 201, poz. 1237; Nr 220, poz. 1413) oraz po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Branice uchwalonego uchwałą Nr XXXII/168/2008 Rady Gminy Branice z dnia 16 grudnia 2008 roku

## **Rada Gminy Branice uchwała:**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice,  
sołectwie Włodzienin.**

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

#### **§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany w dalszej części niniejszej uchwałą „planem”, obejmuje obszary o łącznej powierzchni 59,20 ha, w granicach określonych uchwałą Nr IX/53/07 Rady Gminy Branice z dnia 26 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin.
2. Celem przepisów planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, wydzielonych w ramach obszarów objętych niniejszym planem, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym dla budownictwa letniskowego, rekreacji przyrodnej oraz zieleni przyrodnej oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

#### **§ 2**

1. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz następujących załączników, stanowiących jej integralną część:
  - 1) rysunku planu, będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, którego ustalenia graficzne zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:2000 oraz, który zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Branice;
  - 2) rozstrzygnięcia Rady Gminy Branice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisanego w formie tekstowej, i stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 3) rozstrzygnięcia Rady Gminy Branice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanego w formie tekstowej i stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
2. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
- 1) obowiązujących ustaleń tekstowych stanowiących:
    - a) przepisy ogólne Rozdział 1,
    - b) przepisy szczegółowe w zakresie:
      - przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy Rozdział 2,
      - zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Rozdział 3,
      - zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego Rozdział 4,
      - zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków Rozdział 5,
      - wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów rekreacyjno – wypoczynkowych Rozdział 6,
      - szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości Rozdział 7,
      - szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz ograniczenia dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi Rozdział 8,
      - zasad modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej Rozdział 9,
      - sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów Rozdział 10,
      - stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ustępie 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą” Rozdział 11,
    - c) przepisy końcowe Rozdział 12;
  - 2) obowiązujących ustaleń graficznych na rysunku planu, określających:
    - a) granice obszarów objętych planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny objęte planem, o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
    - c) symbol literowy „**B**” identyfikujący jednostkę planistyczną Włodzienin, w obrębie której znajdują się obszary objęte planem,
    - d) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi:
      - MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - ML** – teren zabudowy letniskowej,
      - U** – teren zabudowy usługowej,
      - US** – teren usług sportu i rekreacji,
      - ZP** – teren zieleni urządzonej,
      - ZPW** – teren zieleni urządzonej, przyrodnej,
      - KPK** – teren wydzielonego ciągu pieszo-jezdnego,
      - KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdu;
    - e) oznaczenia zasięgów wydzielonych w ramach obszarów objętych planem obszarów (stref) podlegających ochronie, w tym na mocy przepisów odrębnych lub mających wpływ na rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne, w których mieszczą się:
      - strefa ochrony archeologicznej, (w której mieszczą się stanowiska archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków oznaczone: – st. Z1, st. Z12, st. Z13, oraz stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr A - 357/73-st.D),
      - strefa techniczna od istniejącej sieci infrastruktury technicznej – linii napowietrznej, elektroenergetycznej, średniego napięcia,
      - maksymalny poziom piętrzenia zbiornika retencyjnego Włodzienin powstały na skutek przechwycenia fali powodziowej o prawdopodobieństwie przewyższenia  $p = 1\%$  na rzece Troi, oznaczony symbolem ZZ,
      - granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
    - f) linie zabudowy obowiązujące;
3. Rysunek planu, obok ustaleń graficznych, o których mowa w ustępie 2, punkcie 2 zawiera oznaczenia informacyjne, w których mieszczą się:

- 1) skala rysunku planu w formie liczbowej i liniowej;
  - 2) oznaczenie obszaru objętego prawną ochroną środowiska kulturowego na mocy przepisów odrębnych, w którym mieści się stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr A-357/73 – st. D (z okresu neolitu i średniowiecza);
  - 3) oznaczenie obszarów, w których mieszczą się stanowiska archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków: – st. Z1 (stanowisko pradziejowe), st. Z10 (z okresu wczesnego średniowiecza) st. Z12 (stanowisko pradziejowe), st. Z13 (osada kultury łużyckiej), st. Z14 (stanowisko pradziejowe), gdzie stanowiska archeologiczne st. Z10; st. Z14 ze strefami ochrony archeologicznej położone są poza obszarami objętymi niniejszym planem;
  - 4) proponowany podział terenów oznaczonych symbolami **B1MN÷B7MN, B1ML+B8ML** na działki budowlane;
  - 5) istniejące sieci infrastruktury technicznej:
    - a) sieć wodociągowa,
    - b) linia napowietrzna, elektroenergetyczna, średniego napięcia ( SN 15 kV),
  - 6) istniejące drogi publiczne poza granicami obszarów objętych planem;
  - 7) projektowana droga publiczna klasy zbiorcza;
  - 8) proponowane włączenie drogi publicznej klasy dojazdowa do projektowanej drogi publicznej klasy zbiorcza;
  - 9) granica administracyjna gminy Branice,
  - 10) zbiornik retencyjny „Włodzienin” na rzece Troi (fragment).
4. Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń tekstowych:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym niniejszym planem nie występują dobra kultury współczesnej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami);
  - 2) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów - tereny górnicze, a także zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
5. Nie określa się na obszarze objętym niniejszym planem w formie ustaleń graficznych:
- 1) granic terenów zamkniętych oraz granic ich stref ochronnych – na obszarze objętym niniejszym planem nie występują;
  - 2) granic terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – na obszarze objętym niniejszym planem nie występują.

### § 3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Branice, której treść stanowi część tekstowa planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
- 2) ustanowionych odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć ustanowione, odrębne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ( obejmujący nieruchomości gruntowe lub ich części), oznaczony symbolem;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaje form zagospodarowania , które jako jedyne są dopuszczone na terenie objętym niniejszym planem;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, które powinno dominować na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które wzbogacają lub usprawniają funkcjonowanie przeznaczenia podstawowego terenu w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu, albo stanowią element zagospodarowania konieczny do uwzględnienia, który może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych (powyżej poziomu terenu), wszystkich budynków lokalizowanych na danej działce budowlanej (liczonej w zewnętrznym obrysie ścian bez uwzględnienia tarasów), do powierzchni całkowitej działki, na której usytuowane są te budynki;

- 8) kondygnacji – należy przez to rozumieć definicję kondygnacji, zgodnie z § 3 punktem 16 Działu I Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 9) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć definicję kondygnacji nadziemnej, zgodnie z § 3 punktem 17 Działu I Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 10) wysokości zabudowy – (budynku) należy przez to rozumieć wysokość służącą do określenia maksymalnego pionowego wymiaru budynku i liczy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć definicję powierzchni zabudowy, zgodnie z punktem 5 Metody obliczeń i wykaz wskaźników dotyczących przestrzennego kształtowania budynku, podpunktem 5.1.1., Polskiej Normy, Właściwości użytkowe w budownictwie, PN – ISO – 9836, na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 12) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, wrysowaną na rysunku planu, do której ściana frontowa powinna przylegać na całej długości, z dopuszczeniem: cofnięcia części elewacji frontowej (maksymalnie 50% na długości frontu elewacji łącznie) oraz wysunięcia przed nią wykuszy, ganków wejściowych, schodów zewnętrznych, balkonów;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z § 3, punktem 22, Działu I Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz.690, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 14) zabudowa mieszkaniowa letniskowa – należy przez to rozumieć zabudowę w rozumieniu definicji budynku rekreacji indywidualnej, zgodnie z § 3, punktem 7, Działu I Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami), na dzień podjęcia niniejszej uchwały;
- 15) rzemiośle nieuciążliwym usługowym – należy przez to rozumieć działalność usługową nie będącą źródłem stanów dokuczliwych dla otoczenia (w szczególności w zakresie emisji hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów), obejmującą wszelkie czynności świadczone w ramach samodzielnej działalności gospodarczej lub innych przedsiębiorstw o podobnym charakterze, na rzecz jednostek gospodarki lub na rzecz ludności, nie tworzące nowych dóbr materialnych, ponadto usługi świadczone w wykonywaniu wolnych zawodów.
- 16) usługach agroturystyki - rozumie się przez to formę turystyki, obejmującą usługi zakwaterowania, małej gastronomii, rekreacji i wypoczynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 17) paliwie ekologicznym – należy przez to rozumieć niekonwencjonalne źródła energii odnawialnej, energię elektryczną, gaz, olej opałowy, węgiel o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%;

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki kształtowania zabudowy.**

#### **§ 4**

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1MN+B7MN**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1MN+B7MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie uzupełniające (z zastrzeżeniem, że wymienione w literach a + c realizowane w budynku wolnostojącym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej):
  - a) rzemiosło nieuciążliwe usługowe ( realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym),
  - b) garaże (realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym),
  - c) budynki gospodarcze, wolnostojące,
  - d) usługi agroturystyki.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1MN÷B7MN** ustala się:
  - 1) wprowadzenie nowej zabudowy na zasadach:
    - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - na każdej działce budowlanej ustala się wzniesienie co najwyżej jednego budynku mieszkalnego,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie więcej niż 40%,
      - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% (każdorazowo w odniesieniu do działki budowlanej),
      - ilość czasowych miejsc postojowych (w granicach działki budowlanej) nie mniej niż jedno miejsce postojowe (nie wliczając w to garażu wolnostojącego i garażu wbudowanego w budynek mieszkalny), w sytuacji realizacji rzemiosła nieuciążliwego usługowego lub usług agroturystyki dodatkowo nie mniej niż jedno miejsce postojowe,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na działce budowlanej:
      - elewację frontową budynku mieszkalnego należy sytuować od strony drogi publicznej, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,
      - wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, gdzie druga stanowi poddasze użytkowe i nie wyższa niż 12 m,
      - wysokość wolnostojącego budynku: rzemiosła nieuciążliwego usługowego, garażu, budynku gospodarczego nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna i nie wyższa niż 7m,
      - geometria dachu budynku mieszkalnego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 30° do 45°,
      - geometria dachu wolnostojącego budynku rzemiosła nieuciążliwego usługowego, garażu, budynku gospodarczego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci takim jak zastosowano dla budynku mieszkalnego (z tolerancją do 5°),
      - dopuszcza się stosowanie dachów o prostopadłym układzie kalenic (wielospadowych),
      - wolnostojące garaże oraz wolnostojące budynki gospodarcze należy sytuować w głębi działki budowlanej, z dopuszczeniem sytuowania garaży oraz budynku rzemiosła nieuciążliwego usługowego łącznie z budynkiem mieszkalnym w linii zabudowy obowiązującej,
      - dopuszcza się dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, sytuowanych w głębi działki budowlanej, stosowanie kąta nachylenia połaci dachu w przedziale od 15° do 30°,
      - wskaźnik intensywności zabudowy (każdorazowo w odniesieniu do działki budowlanej) nie większy niż 1,
      - dopuszcza się stosowanie, w szczególności okien w połaci dachowej, lukarn, naczółków, ganków wejściowych, ryzalitów ścian, w tym bocznych.

## § 5

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1ML÷B8ML**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1ML÷B8ML** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – (z zastrzeżeniem, że nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 10% powierzchni wydzielonej działki budowlanej):
    - a) garaż wolnostojący,
    - b) budynek gospodarczy wolnostojący,

3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy lotniskowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1ML÷B8ML** ustala się:
- 1) wprowadzenie zabudowy na zasadach:
- a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- na każdej działce budowlanej ustala się wzniesienie co najwyżej jednego budynku lotniskowego,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie więcej niż 40%,
  - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% (každorazowo w odniesieniu do działki budowlanej),
  - ilość czasowych miejsc postojowych ( w granicach działki budowlanej) nie mniej niż jedno miejsce postojowe (nie wliczając w to garażu wolnostojącego),
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na działce budowlanej:
- elewację frontową budynku lotniskowego należy sytuować od strony drogi publicznej, z której następuje wjazd na działkę budowlaną,
  - wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem drugiej jeżeli stanowi poddasze użytkowe i nie wyższa niż 10 m,
  - wysokość wolnostojącego garażu, wolnostojącego budynku gospodarczego nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna i nie wyższa niż 7m,
  - geometria dachu budynku lotniskowego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 35° do 45°,
  - geometria dachu wolnostojącego garażu, budynku gospodarczego: dwuspadowy, o symetrycznych kątach nachylenia połaci, o kącie nachylenia połaci takim jak zastosowano dla budynku mieszkalnego (z tolerancją do 5°),
  - budynki należy sytuować główną kalenicą prostopadle do drogi, tak, aby elewacja frontowa była ścianą szczytową budynku,
  - dopuszcza się stosowanie dachów o prostopadłym układzie kalenic(wielospadowych),
  - wolnostojące garaże, oraz wolnostojące budynki gospodarcze należy sytuować w głębi działki budowlanej, z dopuszczeniem sytuowania garaży łącznie z budynkiem lotniskowym w linii zabudowy obowiązującej,
  - wskaźnik intensywności zabudowy (každorazowo w odniesieniu do działki budowlanej) nie większy niż 0,8.

## § 6

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1U÷B2U**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1U÷B2U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa związana z funkcjami sportowo – rekreacyjnymi, zabudowa usługowa handlu i gastronomii; zabudowa usługowa z zakresu hotelarstwa (hotele, pensjonaty);
- 2) przeznaczenie uzupełniające (z zastrzeżeniem, że nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić łącznie więcej niż 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej):
- a) zabudowa mieszkaniowa związana z przeznaczeniem podstawowym,
- b) garaże wolnostojące.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1U÷B2U** ustala się:
- 1) wprowadzenie zabudowy na zasadach:
- a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- wielkość sumy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie więcej niż 60%,
  - ilość czasowych miejsc postojowych należy określić indywidualnie dla zamierzonego zagospodarowania, zgodnie z zasadami określonymi w § 20,
- b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na działce budowlanej:
- stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego,
  - wysokość budynku nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie wyższa niż 15m,
  - wskaźnik intensywności zabudowy (každorazowo w odniesieniu do działki budowlanej) nie większy niż 1,2.

## § 7

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1US÷B6US**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1US÷B6US** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – usługi sportu i rekreacji, w szczególności pola namiotowe, campingi z domkami sezonowymi, miejsca dla sezonowych imprez plenerowych, muszle koncertowe;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające, z zastrzeżeniem, że może zaistnieć samodzielnie oraz nie może stanowić więcej niż 20% wydzielonej działki budowlanej :
    - a) gastronomia w tym związana obsługą przeznaczenia podstawowego,
    - b) zabudowa usługowa z zakresu hotelarstwa (hotele, pensjonaty) na terenie oznaczonym symbolem **B2US**.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1US÷B6US** ustala się:
  - 1) wprowadzenie zabudowy na zasadach:
    - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
      - wielkość sumy powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej do 40%,
      - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%, przy czym obejmuje ona również terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne,
      - ilość czasowych miejsc postojowych należy określić indywidualnie dla zamierzonego zagospodarowania, odpowiednio zgodnie z zasadami określonymi w § 20 oraz przy uwzględnieniu:
        - nie mniej niż 1 czasowe miejsce postojowe na 1 domek sezonowy, sytuowany na campingu,
        - nie mniej niż 1 czasowe miejsce postojowe na 3 miejsca na polu namiotowym,
    - b) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy na działce budowlanej:
      - stosowanie indywidualnych rozwiązań architektonicznych.

## § 8

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1ZP÷B6ZP**. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1ZP÷B6ZP** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) place zabaw,
    - b) urządzenia sportowe, w tym dla dzieci,
    - c) ciągi piesze, w tym ścieżki przyrodniczo – dydaktyczne (z tablicami informacyjnymi) oraz pieszo – rowerowe,
    - d) obiekty małej architektury.
2. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1ZP÷B6ZP** ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wielkość sumy powierzchni zabudowy i powierzchni utwardzonych w stosunku do powierzchni wydzielonej działki budowlanej nie więcej niż 30%;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%.

## § 9

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1ZPW ÷ B4ZPW** ( stanowiące jednocześnie granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych)
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1ZPW÷B4ZPW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej, przywodna;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ciągi piesze, w tym ścieżki przyrodniczo – dydaktyczne (z tablicami informacyjnymi) oraz pieszo – rowerowe,
    - b) plaża,
    - c) mola,
    - d) sezonowe obiekty budowlane związane z urządzeniem plaży i udostępnianiem sprzętu pływającego, w szczególności przebieralnie, sanitariaty, budki ratownika, drewniane mola.
3. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, przywodnej, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1ZPW÷B4ZPW** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu na zasadach:
  - a) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - wielkość sumy powierzchni zabudowy (ustalonej jako przeznaczenie uzupełniające w ustępie 2, punkcie 2), w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 30%,
    - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%.

## § 10

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1KPK ÷ B4KPK**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1KPK÷B4KPK** ustala się przeznaczenie podstawowe – wydzielone ciągi pieszo – jezdne.

## § 11

1. Wydziela się na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **B1KDD ÷ B16KDD**.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1KDD÷B16KDD** ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowa.

## § 12

Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, obok zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem uzupełniającym, ustalonymi w niniejszym rozdziale, mogą występować sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, czasowe miejsca postojowe, zieleń urządzona, obiekty małej architektury, ciągi piesze, pieszo – jezdne, rowerowe – o ile nie są wykluczone przedmiotowo w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

# Rozdział 3

## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

## § 13

1. Dla obszarów objętych planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz ustaleniami określonymi w przepisach niniejszego paragrafu.
2. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1MN÷B7MN, B1ML÷B8ML** oraz **B1U÷B2U** ustala się zasady kształtowania kompozycji przestrzennej:
  - 1) wyznacza się linie zabudowy obowiązujące, ustalone na rysunku planu, dla zabudowy sytuowanej bezpośrednio przy wydzielonych drogach publicznych klasy dojazdowa;
  - 2) nowo wznoszone budynki jednorodzinne oraz usługowe należy sytuować zgodnie ze wskazaniami rysunku planu, ustalającymi linie zabudowy obowiązujące, z dopuszczeniami:
    - a) przesunięcia równoległego linii zabudowy obowiązującej (w stosunku do ustalonej), pozwalającego zachować przyjęty porządek zabudowy, z zastrzeżeniem, że taka zmiana musi nastąpić w ramach pierzei jednej ulicy,
    - b) zmiany kąta ustalonej linii zabudowy w stosunku do istniejącej lub projektowanej drogi z zastrzeżeniem, że taka zmiana musi nastąpić co najmniej w ramach pierzei jednej ulicy;
  - 3) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej w sytuacji realizacji zabudowy bliźniaczej na terenach oznaczonych symbolami **B1MN÷B7MN**;
  - 4) dopuszcza się realizację wolnostojącego garażu, wolnostojącego budynku gospodarczego w granicy działki budowlanej (w sytuacji kiedy następuje jednoczesna realizacja wolnostojącego garażu lub wolnostojącego budynku gospodarczego na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych);
3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **B1MNU÷B7MNU, B1M÷B8ML, B1U÷B2U** oraz **B1US÷B6US** ustala się wymagania dotyczące rozwiązań architektonicznych nowych budynków:



- 1) rodzaj stosowanych materiałów: tradycyjne materiały wykończeniowe, w szczególności dachówka, cegła, kamień, drewno, z dopuszczeniem stosowania substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;
- 2) zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych typu blacha trapezowa, falista, siding dla budynków bezpośrednio sytuowanych przy drogach publicznych;
- 3) kolorystyka elewacji, w tym tynku i pokrycia dachowego:
  - a) stosowanie dla tynków bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia,
  - b) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, grafitowej, brązowej;
- 4) dopuszcza się dla małych płaszczyzn stosowanie barw nasyconych;
- 5) kolorystyka detalu architektonicznego i towarzyszącego, w tym balustrad balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, krat zabezpieczających, rynien dachowych:
  - a) stosowanie barw achromatycznych (neutralnych): bieli, szarości, czerni,
  - b) dopuszcza się stosowanie barwy o tym samym odcieniu jak na tynku, ale o wyższym stopniu nasycenia lub barwy o tym samym odcieniu jak na pokryciu dachowym i o zbliżonym stopniu nasycenia;
- 6) dopuszcza się stosowanie kolorów zastrzeżonych jako identyfikacja firm.
4. Dla terenów objętych planem (w tym przestrzeni publicznych), ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej (wiejskiego systemu informacji wizualnej oraz informacji wizualnej w celach reklamowych):
  - 1) znaki informacji wizualnej (informacji wizualnej w celach reklamowych) winny być umieszczane na poziomie kondygnacji przeznaczonych pod usługi i dostosowane swymi wymiarami do gabarytów budynków;
  - 2) zakazuje się umieszczania znaków informacji wizualnej bezpośrednio na pości dachowej i kalenicy;
  - 3) zakazuje się umieszczanie reklam wielkogabarytowych typu billboard, z dopuszczeniem czasowych reklam remontowo – budowlanych na elewacjach budynków, stosowanych tylko w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
  - 4) dopuszcza się umieszczanie czasowych reklam, związanych z okolicznościowymi imprezami, w szczególności na nośnikach tekstylnych (bez ograniczenia powierzchni ekspozycyjnych).
5. Ogrodzenia działek oznaczonych symbolami **B1MN÷B7MN**, **B1ML÷B8ML** oraz **B1U÷B2U**:
  - zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych,
  - wysokość ogrodzenia nie większa niż 1,5m od strony dróg publicznych.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

#### § 14

Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagane;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane, za wyjątkiem:
  - a) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli, umożliwiających pobyt nie mniej niż 100 osób wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
  - b) stałych pól wypoczynkowych lub karawaningowych, umożliwiających pobyt nie mniej niż 100 osób,
  - c) dróg publicznych,
  - d) instalacji do przesyłu gazu oraz towarzyszących tłoczni lub stacji redukcyjnych,
  - e) rurociągów wodociągowych magistralnych,
  - f) kanałów zbiorczych, przeznaczonych do zbierania ścieków z co najmniej dwóch kanałów bocznych;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem – stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
- 4) w zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem – instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich od odbiornika, w sytuacji kiedy istnieje

- niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – składowanie mas ziemnych stanowiących grunt rodzimy w związku z realizacją zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem terenu i ponowne wykorzystanie poprzez rozplantowanie, w tym dla potrzeb niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu;
  - 6) w zakresie ochrony przed hałasem – rodzaje terenów, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone wskaźnikami hałasu (zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami, obowiązującymi w zakresie ochrony przed hałasem):
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej w tym letniskowej (oznaczonych symbolami **B1MN÷B7MN**, **B1ML÷B8ML** ) jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
    - b) tereny usług sportu i rekreacji ( oznaczonych symbolami **B1US÷B6US** ) jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
  - 7) w zakresie ochrony zieleni:
    - a) kształtowanie nowej zieleni – pasów wiatrochronnych oraz zieleni w ramach terenów objętych planem – wprowadzenie nasadzeń zgodnie z siedliskiem, przy uwzględnieniu ich docelowej wysokości i rozłożystości,
    - b) kształtowanie nowej zieleni w ramach terenów oznaczonych symbolem **B1ZPW÷B4ZPW** zgodnie z siedliskiem oraz przy uwzględnieniu obszarów objętych maksymalnym poziomem piętrzenia zbiornika retencyjnego „Włodzienin”, o którym mowa w § 18.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

#### § 15

1. Ustala się, w granicach obszarów objętych planem, strefę ochrony archeologicznej obejmującą: stanowiska archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków: – st. Z1 (stanowisko pradziejowe), st. Z12 (stanowisko pradziejowe), st. Z13 (osada kultury łużyckiej) oraz stanowisko archeologiczne wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków pod nr A – 357/73 – st. D (z okresu neolitu i średniowiecza).
2. W strefie ochrony archeologicznej, o której mowa w ustępie 1, ustala się przed przystąpieniem do prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne.
3. Ustala się prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym ( w granicach obszarów objętych planem) w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych: st.Z10 (z okresu wczesnego średniowiecza) i st.Z14 (stanowisko pradziejowe), usytuowanych w czaszy zbiornika „Włodzienin” (poza granicami obszarów objętych niniejszym planem).
4. Na pozostałych fragmentach obszarów, nie objętych strefą ochrony archeologicznej, a także ustaleniami, o których mowa w ust. 3, przy prowadzeniu prac ziemnych, w przypadku natrafienia na pozostałości archeologiczne – wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w celu udokumentowania znalezisk, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prace archeologiczne.

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym terenów rekreacyjno-wypoczynkowych

#### § 16

Dla przestrzeni publicznych – w szczególności terenów oznaczonych symbolami: **B1ZP ÷ B6ZP**, **B1ZPW ÷ B4ZPW**, (stanowiących tereny rekreacyjno – wypoczynkowe), **B1KPK ÷ B4KPK**, **B1KDD ÷ B16KDD** ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym;
- 2) elementy użytkowe ( w tym wyposażenia ulicy), w szczególności lampy oświetleniowe, słupy ogłoszeniowe, ławki, kosze na śmieci, maszt uliczny, zegar, elementy zagospodarowania terenu, w tym chodniki, sezonowe obiekty budowlane związane z urządzeniem plaży muszą mieć ujednolicony charakter;

- 3) zasady umieszczania znaków informacji wizualnej zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 4;
- 4) zasady kształtowania zieleni, w szczególności w ramach terenów rekreacyjno - wypoczynkowych, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 7.

## Rozdział 7

# Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości oraz scalania i podziału nieruchomości.

## § 17

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **B1MN ÷ B7MN** oraz **B1ML÷ B8ML** ustala się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, dla zabudowy letniskowej wolnostojącej, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem, iż dotyczą one wyłącznie tych nieruchomości, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału:
  - 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 900m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 700m<sup>2</sup>;
  - 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy letniskowej – 400m<sup>2</sup>;
  - 4) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 18m;
  - 5) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 14m (odrębnego budynku);
  - 6) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy letniskowej – 14m;
  - 7) dopuszcza się, w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami punktów 1 ÷ 6 niniejszego ustępu, odstępstwo od uwzględnienia szerokości frontu działki budowlanej oraz jej minimalnej powierzchni dla skrajnych działek uzyskanych w wyniku w/w podziału (jeżeli zamierzony podział uniemożliwia wypełnienie warunków punktów 1 ÷ 6 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).
2. Dopuszcza się wtórne podziały terenów przeznaczonych dla innych funkcji, nie wymienionych w ustępie 1, które zgodnie z ustaleniami niniejszego planu mogą zaistnieć na obszarach objętych planem.
3. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane, ustalone w punktach 1÷7 ust.1.

## Rozdział 8

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz ograniczenia dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.**

## § 18

1. Na terenach objętych planem, oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1ZPW÷B4ZPW**, **B1KPK,B2KPK,B4KPK**, wyznacza się maksymalny poziom piętrzenia zbiornika retencyjnego „Włodzienin”, powstały na skutek przechwycenia fali powodziowej o prawdopodobieństwie przewyższenia  $p = 1\%$  na rzece Troi i oznacza symbolem ZZ.
2. Na obszarach objętych maksymalnym poziomem piętrzenia zbiornika retencyjnego „Włodzienin”, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów budowlanych liniowych, odpowiednio infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochrony przeciwpowodziowej oraz dopuszczeń, o których mowa w § 9.

## Rozdział 9

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

## § 19

Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla dróg publicznych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1KDD+B16KDD**, stanowiących drogi lub odcinki dróg gminnych klasy dojazdowa, ustala się zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m;
- 2) szerokość jezdni z dwoma pasami ruchu nie mniej niż 4,5m;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie, w szczególności, pasów postojowych, przykrawężnikowych, zatoczek autobusowych;
- 4) dopuszcza się stosowanie metod inżynierii ruchu w celu poprawy bezpieczeństwa oraz uspokojenia ruchu ( w tym progów spowalniających).

## § 20

1. Dla terenów z podstawowym przeznaczeniem dla ciągów pieszo-jezdnych, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **B1KPK+B4KPK** ustala się:
  - 1) szerokość co najmniej 3,5 m, w tym co najmniej 2m dla wydzielonego ciągu rowerowego dwukierunkowego i 1,5 m dla wydzielonego ciągu pieszego;
  - 2) ciąg pieszo – jezdny oznaczony symbolem **B4KPK** winien być dostosowany do wodowania sprzętu wodnego.
2. Dla terenów objętych planem ustala się porządkowanie systemu parkowania z zastrzeżeniem, iż w sytuacji grupowania usług należy dokonać analizy kształtowania oferty parkingowej, odpowiadającej potrzebom rozłożonym w czasie (układ dnia, układ tygodnia) według poniższych zasad (o ile nie jest to inaczej regulowane w pozostałych przepisach niniejszej uchwały):

L.p.	Rodzaj obiektu usługowego.	Jednostka odniesienia.	Liczba stanowisk postojowych na jednostkę odniesienia.
1	Lokalne urządzenia handlu	100m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	4÷6 na 100m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
2	Restauracje, kawiarnie	100 miejsc konsumpcyjnych	30
3	Hotele, motele, pensjonaty	100 łóżek	25÷35
4	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	25÷30
5	Rekreacja przywodna	100 użytkowników jednocześnie	25÷35

3. Bilansowanie potrzeb parkingowych może następować w skali przekraczającej teren wskazany dla pojedynczego obiektu usługowego, jednak przy zachowaniu 1÷1,5 minutowego czasu dojścia od obiektu usługowego do miejsca postojowego.
4. W sytuacji realizacji usługi nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 2, koniecznym jest zapewnienie minimum jednego miejsca postojowego (w granicach działki budowlanej).

## § 21

Dla obszarów objętych planem ustala się zaopatrzenie w wodę oraz uzbrojenie terenów w sieć wodociągową, (uwzględniając potrzebę ochrony przeciwpożarowej), zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

- 1) zaopatrzenie w wodę z ujęcia wody we Włodzieninie, usytuowanego poza granicami opracowania niniejszego planu;
- 2) utrzymanie istniejących sieci wodociągowych wraz z urządzeniami, dopuszczając ich remonty, przebudowę i rozbudowę;
- 3) budowę sieci wodociągowych wraz z urządzeniami.

## § 22

Dla obszarów objętych planem ustala się uzbrojenie w sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych wyłącznie poprzez wiejski (gminny) system kanalizacji sanitarnej do projektowanej oczyszczalni ścieków bytowych we Włodzieninie, usytuowanej poza granicami opracowania niniejszego planu;

- 3) przesyłanie ścieków deszczowych do rzeki Troi oraz zbiornika retencyjnego poprzez kanały deszczowe, z zastrzeżeniem zainstalowania urządzeń podczyszczających;
- 4) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowo – gospodarczych, niż wymienione w punkcie 2;
- 6) zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych bezpośrednio do gruntu i do wód powierzchniowych.

### § 23

Dla obszarów objętych planem ustala się uzbrojenie w sieć elektroenergetyczną, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, na następujących zasadach:

- 1) zasilanie z GPZ 110/15kV, zlokalizowanego poza granicami opracowania niniejszego planu, poprzez sieć średniego napięcia;
- 2) utrzymanie (ze strefami technicznymi) istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, dopuszczając ich przebudowę, zmianę przebiegu, w tym, w przypadku zaistnienia kolizji z nowoprojektowanymi obiektami;
- 3) budowę nowych urządzeń i linii kablowych elektroenergetycznych.

### § 24

Dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **B1MN÷B7MN**, **B1ML÷B8ML**, **B1U÷B2U**, **B1US÷B6US** dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o co najmniej jedno z zasilających:

- 1) energią elektroenergetyczną;
- 2) niekonwencjonalnymi źródłami energii odnawialnej, w tym w szczególności energią słoneczną poprzez baterie słoneczne;
- 3) węglem o zawartości siarki palnej w paliwie do 0,3%;
- 4) olejem opałowym;
- 5) gazem.

### § 25

Dla obszarów objętych planem dopuszcza się zaopatrzenie w gaz i uzbrojenie w sieć gazową zgodnie z ustalonymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie oraz na następujących zasadach:

- 1) budowę sieci gazowej w sytuacji spełnienia kryterium ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia;
- 2) zasilanie obszarów objętych planem z istniejącego obiektu gazowego – SRP I<sup>0</sup> i II<sup>0</sup> Branice, położonego w Branicach, poza obszarami objętymi planem;
- 3) dopuszcza się inne rozwiązanie w zakresie zasilania w gaz niż wymienione w punkcie 2.

### § 26

1. Dla obszarów objętych planem ustala się wyposażenie w podziemną sieć teletechniczną oraz uzbrojenie towarzyszące zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie.
2. W obszarach objętych planem zakazuje się instalowania anten telefonii komórkowej.

### § 27

Dla obszarów objętych planem ustala się gospodarkę odpadami na następujących zasadach:

- 1) gospodarka odpadami komunalnymi winna być prowadzona zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 2) gospodarka odpadami niebezpiecznymi, w małych ilościach, winna być prowadzona zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie;
- 3) gospodarka odpadami na terenie obiektów budowlanych winna być prowadzona z uwzględnieniem segregacji odpadów;
- 4) miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych winny być osłonięte murem o wysokości co najmniej 1,5 m i oddzielone pasem zieleni od strony drogi publicznej.

## § 28

1. Dla obszarów objętych planem obowiązują określone przepisami odrębnymi i normami branżowymi ograniczenia w użytkowaniu terenów przyległych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.
2. Ustala się w szczególności strefę techniczną, w granicach określonych na rysunku planu, dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 16m ( po 8 m od osi linii, mierząc poziomo i prostopadle do osi), z zastrzeżeniem ograniczeń, o których mowa w ustępie 5.
3. Sieci infrastruktury technicznej winny być sytuowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowa oraz na terenach zieleni urządzonej i wydzielonych ciągów pieszo – jezdnych.
4. Dopuszcza się usytuowanie sieci infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w ustępie 3, w przypadku braku technicznej możliwości prowadzenia zgodnie z zapisem ustaleń w ustępie 3.
5. Dla strefy technicznej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o której mowa w ustępie 2 ustala się zakaz zabudowy i wprowadzania zieleni wysokiej.

## Rozdział 10

### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## § 29

Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, ustanowionym w przepisach niniejszej uchwały, tereny stanowiące obszary objęte niniejszym planem pozostaną w dotychczasowym zagospodarowaniu i użytkowaniu.

## Rozdział 11

### Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy.

## § 30

Ustala się stawki procentowe (określone w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości), służące naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (przy uwzględnieniu przeznaczenia podstawowego terenów objętych planem) opisane w poniższej tabeli:

	Przeznaczenie podstawowe terenu:	Stawka procentowa:
<b>MN</b>	– zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	<b>30 %</b>
<b>ML</b>	– zabudowa letniskowa	<b>30 %</b>
<b>U</b>	– zabudowa usługowa	<b>30 %</b>
<b>US</b>	– usługi sportu i rekreacji	<b>30 %</b>
<b>ZP</b>	– zieleń urządzonej	<b>10 %</b>
<b>ZPW</b>	– zieleń urządzonej, przywodna	<b>10 %</b>
<b>KPK</b>	– wydzielony ciąg pieszo-jezdny	<b>10 %</b>
<b>KDD</b>	– droga publiczna klasy dojazdowa	<b>20 %</b>

## Rozdział 12

### Przepisy końcowe

## § 32

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Branice.

**§ 33**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Branice.

**§ 34**

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

## UZASADNIENIE.

Na podstawie Art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) przedmiotem uchwalenia przez Radę Gminy Branice jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin.

Podstawą sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa powyżej jest:

- Uchwała Nr IX/53/07 Rady Gminy Branice z dnia 26 czerwca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin.

Celem przepisów, przedłożonego do uchwalenia przez Radę Gminy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin, jest ustalenie przeznaczenia terenów, wydzielonych ramach obszarów objętych niniejszym projektem planu, w tym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym dla budownictwa letniskowego, rekreacji przyrodnej oraz zieleni przyrodnej oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Projekt w/w planu został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną:

- przepisami art. 17 - 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami),
- przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami).

Formą zapisu ustaleń projektu planu jest tekst uchwały Rady Gminy Branice, do której załącznikami są:

- 1) rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, którego ustalenia graficzne zostały przedstawione na aktualnej mapie zasadniczej w skali 1:2000 oraz, który zawiera wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Branice;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Branice o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do niniejszego planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Branice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

W/w projekt planu, zgodnie z wymogami ustawowymi, respektuje ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Branice, (na zasadzie zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium...”) oraz powiązania z obszarami sąsiadującymi.

Na etapie składania wniosków do niniejszego projektu planu, w odpowiedzi na czynności sporządzającego projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski. Na etapie wyłożenia niniejszego projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 6 uwag (złożonych w ramach jednego pisma przez 1 osobę), z czego 1 uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Branice w całości, 1 uwaga została uwzględniona przez Wójta Gminy Branice w części.

Dokumentacja formalno - prawna projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 12), zawiera:

- 1) uchwałę Rady Gminy Branice o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin;
- 2) ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu wraz z dowodami ich ogłoszenia;
- 3) zawiadomienia instytucji i organów właściwych do uzgodnienia i opiniowania projektu planu o przystąpieniu do jego sporządzania, wraz z dowodami ich doręczenia;
- 4) informację Wójta Gminy Branice w sprawie braku wniosków do projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) wykazy wniosków złożonych do projektu planu przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;



- 6) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych (wykorzystanych) na potrzeby projektu planu wraz z wnioskami wynikającymi z ich analizy;
- 7) wykaz materiałów planistycznych sporządzonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin;
- 9) dowody przekazania projektu planu do opiniowania i uzgodnień;
- 10) wykaz opinii do projektu planu;
- 11) wykaz uzgodnień projektu planu;
2. zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze;
3. prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin;
4. ogłoszenie prasowe i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, wraz z dowodami ich ogłoszenia,
5. protokół z przeprowadzenia dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu wraz z listą obecności;
6. Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin, w sprawie rozpatrzenia uwag.
- 17) dokumenty z tytułu ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 roku, Nr 199, poz. 1227, z późniejszymi zmianami), dokumentujące przeprowadzenie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu;
- 18) uchwałę Rady Gminy Branice w sprawie uchwalenia miejscowego planu wraz z załącznikami i uzasadnieniem;
- 19) informację o składzie zespołu autorskiego opracowującego projekt planu wraz z aktualnym zaświadczeniem o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.

**Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.**

**Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr L/282/10  
Rady Gminy Branice  
z dnia 25 maja 2010 roku**

**Załącznik 1 - opublikowany jako osobny załącznik graficzny**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BRANICE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA WNIESIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH W GMINIE BRANICE, SOŁECTWIE WŁODZIENIN.**

L.p.	Data wpływu uwagi.	Treść uwagi.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Branice sprawie rozpatrzenia uwagi.		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Branice do uchwały Nr L/282/10 Rady Gminy Branice z dnia 25 maja 2010 roku		Uwagi.
					Uwaga uwzględniona.	Uwaga nie uwzględniona.	Uwaga uwzględniona.	Uwaga nie uwzględniona.	
1	28.12.2009 r.	<p>W części planu określonej jako zabudowa jednorodzinna, rozrysowano proponowany podział terenów na działki budowlane, a jednocześnie rozrysowano na tychże działkach obowiązującą linię zabudowy i automatycznie podział proponowany stał się podziałem przymusowym. Nie określono przy tym w ogóle, jak zostanie zrealizowane tak zwane scalenie i podział gruntów, bo jeśli właściciele gruntów mają się sami dogadywać, to nigdy nie dojdzie do porozumienia. Skoro zatem narzucone zostaje przymusowo, aby doszło do scalenia i podziału działek, to zgodnie z przepisami musi być określone jak to ma być dokonane - no chyba że nie przestrzega się przepisów i ustaw.</p>		<p><b>§ 17 tekstu planu:</b> 1. Dla terenów oznaczonych symbolami <b>B1MN + B7MN</b> oraz <b>B1ML+ B8ML</b> ustala się zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane odpowiednio dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej, dla zabudowy leśniczki wolnostojącej, zgodnie z ustanowionymi, odrębnymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie, z zastrzeżeniem, iż dotyczą one wyłącznie tych nieruchomości, które wymagają nowego lub innego od istniejącego podziału: 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 900m<sup>2</sup>; 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 700m<sup>2</sup>; 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy leśniczki – 400m<sup>2</sup>; 4) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – 18m; 5) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 14m (odrębnego budynku); 6) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy leśniczki – 14m; 7) dopuszcza się, w sytuacji podziału nieruchomości na działki budowlane, zgodnie z warunkami punktów 1+6 niniejszego ustępu, odstępowanie od uwzględnienia szerokości frontu działki budowlanej oraz jej minimalnej powierzchni dla skrajnych działek uszeregowanych w wyniku w/w podziału (jeżeli zamierzony podział uniemożliwia wypełnienie warunków punktów 1+6 w stosunku do wszystkich uzyskanych działek).</p> <p>2. Dopuszcza się wórnę podziały terenów przeznaczonych dla innych funkcji, nie wymienionych w ustępie 1, które zgodnie z ustaleniami niniejszego planu mogą zaistnieć na obszarach objętych planem.</p> <p>3. W przypadku przysiężenia do scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych obowiązują zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane, ustalone w punktach 1+7 ust. 1.</p>	<p><b>X</b></p>	<p><b>X</b></p>	<p><b>X</b></p>	<p><b>X</b></p>	<p>Proponowany podział terenów oznaczonych symbolami B1MN+ B7MN, B1ML+ B8ML na działki budowlane jest wyłącznie oznaczeniem informacyjnym, wskazanym z punktu widzenia kształtowania przestrzeni oraz w kontekście szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości oraz scalenia i podziału nieruchomości (ustaleń zawartych w projekcie tekstu planu), ustalających minimalne powierzchnie działek budowlanych odpowiednio dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i leśniczki, a także minimalne szerokości frontów działek odpowiednio dla każdej z w/w zabudowy. Dyspozycja przestrzenna terenów – ustalenia dotyczące dróg publicznych gminnych – dojazdowych oraz terenów przeznaczonych dla zabudowy odpowiednio mieszkaniowej jednorodzinnej i leśniczki uwzględnia istniejące podziały geodezyjne. Linie zabudowy są ustalaniem obowiązującym, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603, z późniejszymi zmianami), podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, gdzie zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu (na cele inne niż rolne i leśne). Proponowany w/w podział może stanowić odniesienie dla wstępnego projektu podziału przedstawionego na aktualnej mapie geodezyjnej. Projekt planu nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, (nie jest to obowiązujące ustalenie projektu planu zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Projekt planu ustala szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości, w tym obowiązujące również w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych. Zgodnie z art. 102 ust. 2 w/w ustawy o gospodarce nieruchomościami - scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszaru wymagającego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości (przedmiotowy plan nie ustala w/w obszaru i nie ma ustawowego obowiązku, aby ustalał takie obszary), albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti, posiadający, z zastrzeżeniem ust. 4, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. Projekt planu ustala szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości, odnoszące się do przypadku kiedy scalenie i podział nieruchomości nastąpi na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych, natomiast jak to ma być dokonane reguluje w/w ustawa o gospodarce nieruchomościami ( rozdział 2 - scalenie i podział nieruchomości).</p>
		<p>W prognozie skutków finansowych nie określono jak będzie finansowane scalenie, ani kto poniesie tego koszty - no chyba, że kosztami zamierza się obciążyć właścicieli gruntów, bądź potencjalnych inwestorów. Zważyć należy iż ustawa nakazuje, aby to jednoznacznie określić.</p>		<p>Uwaga dotyczy treści prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin.</p>	<p><b>X</b></p>		<p><b>X</b></p>	<p>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2004 roku Nr 261, poz. 2603) reguluje kto ponosi koszty związane ze scaleniem i podziałem nieruchomości. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie udziela delegacji organowi sporządzającemu projekt planu do ustalania, kto ma ponieść koszty scalenia i podziału nieruchomości.</p>	
		<p>Planowana droga wewnątrz osiedlowa w rejonie B61MN godzi w będący na ukończeniu budynek jednorodzinny, w ogóle nie ujęty na tejże mapie, choć od dawna istnieje na mapach znajdujących w Wydziale Geodezji Starostwa Powiatowego w Głubczycach - a to dowodzi, że podczas tworzenia załącznika graficznego w dyspozycji były nieaktualne dane, bądź celowo ktoś tworzy takie nieprawidłowości.</p>		<p><b>§ 4 tekstu planu:</b> 1. Wydziała się na rysunku planu liniami ograniczającymi tereny i oznacza symbolami <b>B1MN+ B7MN</b>. 2. Dla terenów oznaczonych symbolami <b>B1MN+ B7MN</b> ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; 2) przeznaczenie uzupełniające (z zastrzeżeniem, że wymienione w literach a + c realizowane w budynku wolnostojącym nie może zaistnieć samodzielnie oraz stanowić więcej niż 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej): a) rzemiosło nieuciążliwe usługowe (realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym), b) garaże (realizowane w bryle budynku mieszkalnego lub w budynku wolnostojącym), c) budynki gospodarcze, wolnostojące, d) usługi agroturystyki. 3. Dla terenów z podziałowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielonych na rysunku planu</p>	<p><b>X</b></p>	<p><b>X</b></p>	<p><b>X</b></p>	<p>Elementy ewidencji gruntów i budynków, elementy sieci uzbrojenia terenu, w szczególności urządzenia nadziemne, naziemne i podziemne stanowią m. innymi treść obligatoryjną mapy zasadniczej. Do elementów ewidencji gruntów budynków zalicza się m. innymi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa oraz Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 17 grudnia 1996 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków § 23 p.3: - usytuowanie budynków, - stabilizowanie (trwałe punkty graniczne), - numery porządkowe budynków. Do treści mapy mogą być wprowadzone wyłącznie dane spełniające wymogi dokładnościowe i formalne, określone w obowiązujących instrukcjach technicznych. Organ sporządzający projekt planu nie ma delegacji do wprowadzenia do treści mapy zasadniczej będącego na ukończeniu budynku jednorodzinnego.</p> <p>Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 roku w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno - kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25, poz. 135), geodezyjna dokumentacja powołana sporządzona w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powoławczej</p>	



		<p>W prognozie skutków finansowych dla tegoż planu przewiduje się dochody co roku z kilku inwestycji budowlanych. Brak jest natomiast informacji skąd takowa prognoza - no chyba że plan tworzony jest pod czyjeś konkretne inwestycje.</p>	<p>Uwaga dotyczy treści prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin.</p>		<b>X</b>		<b>X</b>	<p>Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Branice, sołectwie Włodzienin nie jest dokładnym kosztorysem realizacji ustaleń planu, stanowi ogólny pogląd na efekty ekonomiczne realizacji ustaleń planu. Prognozuje w sposób ogólny czy budżet Gminy straci czy też zyska na uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Pojęcie „prognozowanie” jest definiowane jako „racjonalne naukowe przewidywanie przyszłych zdarzeń”.</p> <p>Prognozę należy rozumieć jako „sąd o następujących właściwościach:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sformułowany z wykorzystaniem dorobku nauki,</li> <li>- odnoszący się do określonej przyszłości,</li> <li>- weryfikowany empirycznie,</li> <li>- niepewny, ale akceptowalny.</li> </ul> <p>(Pojęcie, funkcje i klasyfikacja prognoz dr inż. Arkadiusz Borowiec, Zakład Nauk Ekonomicznych, Instytut Inżynierii Zarządzania, Politechnika Poznańska).</p> <p>Prognoza skutków finansowych zawiera (zgodnie z przepisami odrębnymi) m. innymi : prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne (...) gminy - obejmuje te elementy, które wpływają na budżet gminy w kontekście dochodów. Ponieważ jednym z elementów wpływających na dochód gminy jest podatek od nieruchomości, został założony w w/w prognozie stopień realizacji ustaleń planu. (na przestrzeni kolejnych pięciu lat) - realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Jest to założenie empiryczne (oparte na doświadczeniu), odnosi się do określonej przyszłości, (ujętej w przedziale czasowym 5 lat) i jest to założenie mające znamiona niepewności, jednakże możliwa jest realizacja ustaleń miejscowego planu zgodnie z tym założeniem.</p> <p>W/w projekt planu nie był tworzony pod czyjeś konkretne inwestycje.</p>
--	--	---	---	--	----------	--	----------	---

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr L/282/10  
Rady Gminy Branice  
z dnia 25 maja 2010 roku**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY BRANICE**

**O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY**

**ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH.**

W/w rozstrzygnięcie Rady Gminy Branice dotyczy następujących, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. budowy sieci wodociągowych;
2. budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
3. utrzymania i budowy elementów układu – dróg publicznych klasy dojazdowa ( gminnych).

Sposób finansowania w/w zadań nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy i procedury prawne ze środków własnych gminy z ewentualnym wsparciem pozyskanym ze środków zewnętrznych, w tym ze środków z funduszy pomocowych Unii Europejskiej.