

UCHWAŁA NR IV/27/19 RADY MIEJSKIEJ W TRZEBNICY

z dnia 21 stycznia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr IX/108/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo i uchwałą nr XXXVII/428/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 92 i nr 93 AM-1 obręb wsi Będkowo, zmienionej uchwałą Nr XLVII/569/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVII/428/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 92 i nr 93 AM-1 obręb wsi Będkowo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica przyjętego Uchwałą nr XVIII/195/2000 przez Radę Gminy w Trzebnicy z dnia 29 czerwca 2000 r. ze zm., Rada Miejska w Trzebnicy uchwała co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczania.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, objekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;

- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
 - d) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
 - e) ocieplenia,
 - f) istniejących budynków, które przekraczają wskazaną na rysunku planu miejscowego linię zabudowy, przy czym dla takich obiektów obowiązują następujące ustalenia:
 - dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej linii zabudowy, w przypadku rozbudowy,
 - szerokość elewacji wzdłuż dotychczasowej linii zabudowy nie powiększy się o więcej niż 10% dotychczasowej szerokości,
 - w przypadku rozbudowy elewacji o więcej niż 10%, należy zachować linię zabudowy określoną w niniejszym planie;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
- a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 2,0 m;
- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **terenowe urządzenia sportowe** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji w tym boiska, place do gry i place zabaw;
- 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniej rzędnej terenu w miejscu usytuowania poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej kalenicy dachu lub najwyższego elementu dachu w przypadku braku kalenicy, bez masztów, odgromników, anten i kominów;
- 13) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) siedlisko przyrodnicze;
- 8) granica strefy B ochrony konserwatorskiej tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków;
- 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) stanowisko archeologiczne;
- 11) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną;
- 12) wymiary.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) **zabudowa mieszkaniowo - usługowa** rozumiana jako budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych i gdzie dopuszcza się usługi oraz usługi nieuciążliwe, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym;
- 3) **zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu takie jak: handel detaliczny, gastronomia, rzemiosło, kultura i rozrywka, biura, usługi drobne związane z obsługą mieszkańców, kultura i rozrywka, edukacji nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) **zabudowa usługowa** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do świadczenia usług w tym usług zdrowia, medycznych, rehabilitacji, opieki społecznej, opieki paliatywnej, odnowy biologicznej oraz działalności biurowej i administracji;
- 5) **zabudowa usługowa - stacja paliw** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², gastronomii, obsługi komunikacji w tym: naprawy i obsługi pojazdów oraz stacji paliw;
- 6) **usługi sportu i rekreacji** rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem i rekreacją, kulturą, oświatą i edukacją oraz świetlice wiejskie;
- 7) **zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych** rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **rolnicze** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) **lasy** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) **wody powierzchniowe śródlądowe** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **drogi publiczne klasy lokalnej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **drogi publiczne klasy dojazdowej** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) **drogi wewnętrzne** rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **infrastruktura techniczna – elektroenergetyka** rozumiana, jako tereny, na których zlokalizowane są obiekty i urządzenia służące przesyłowi i dystrybucji energii elektrycznej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej: 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 9,0 m, 44,4 m od linii rozgraniczanych dróg położonych poza granicami planu,
 - b) 10,0 m od terenu KD-L,
 - c) 6,0 m, 8,0 m od terenów KD-D,
 - d) 4,0 m, 6,0 m, 6,4 m, 8,0 m, 25,2 m od terenów KDW;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy od terenów ZL dla nowej zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 25,0 m na terenach 14MN, 2MN/U, 1Usp, 6RM i 7RM,
 - b) zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach 1U i 2U;
- 3) obowiązująca linia zabudowy o nieregularnym przebiegu, określona jak na rysunku planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległościach:
 - a) 3,3 m, 7,3 m, 7,6 m, 8,0 m, 9,2 m, 18,0 m od terenu KD-L,
 - b) 6,0 m, 8,0 m od terenów KD-D,
 - c) 7,8 m od terenów KDW;
- 4) wysokości zabudowy ustalonej w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które przekraczają ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu oraz funkcję:

- 1) zachowanie istniejących parametrów;
- 2) remont, przebudowę;
- 3) rozbudowę o nie więcej niż 10% aktualnie istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) nadbudowę o nie więcej niż 3,0 m od wysokości określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 5) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. Wyznacza się granicę terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsamą z granicą obszaru objętego planem.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 4) obszar objęty planem częściowo położony jest w granicach siedlisk przyrodniczych, na których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) MN jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U jako tereny mieszkaniowo-usługowe;

- 3) U jako tereny pod szpitale i domy opieki społecznej w przypadku lokalizacji usług zdrowia, medycznych, rehabilitacji, opieki społecznej, opieki paliatywnej;
- 4) US jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) RM jako tereny zabudowy zagrodowej.

§ 11. 1. Ustala się strefę ochronną w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii energetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania miejsc przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 12. 1. Ustala się ochronę obiektów, zespołów i obszarów wpisanych do ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu, według wykazu:

- 1) historyczny układ ruralistyczny wsi Będkowo;
- 2) dom mieszkalny, Będkowo 3;
- 3) dom mieszkalny, Będkowo 11;
- 4) dom mieszkalny, Będkowo 14;
- 5) budynek gospodarczy, Będkowo 14;
- 6) dom mieszkalno-gospodarczy, Będkowo 18.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zachowanie bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaju, typu i koloru pokrycia dachowego oraz kolorystyki elewacji;
- 2) utrzymanie a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznego detalu architektonicznego;
- 3) zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie dostosować do charakteru budynku;
- 4) utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okien i drzwi;
- 5) zachowanie oryginalnych elewacji z ich wystrojem architektonicznym;
- 6) stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości;
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych należy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) w przypadku rozbudowy obiektu stworzenie harmonijnej całości z istniejącą częścią.

§ 13. 1. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, niezależnie od ustaleń rozdziału 3, obowiązują następujące wymagania konserwatorskie dla zabudowy mieszkaniowej:

- 1) zachowanie historycznej nawierzchni kamiennej ciągów komunikacyjnych;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości;
- 4) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy jak w ustaleniach szczegółowych;
- 5) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 6) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki,

użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;

- 7) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków;
- 8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 10) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 12) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 13) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych energetycznych;
- 14) zakaz stawiania wolno stojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

§ 14. 1. Na całym obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu.

2. W obrębie chronionych stanowisk archeologicznych postępowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązuje wyłączenie spod zalesienia obszaru stanowisk.

§ 16. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) nie mniejsza niż 1200 m² dla terenów MN, MN/U, U, Uun i Usp,
 - b) nie mniejsza niż 1000 m² dla terenów US,
 - c) nie mniejsza niż 2 m² dla terenów E;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) nie mniejsza niż 20,0 m dla terenów MN, MN/U, U, Uun, Usp i US,
 - b) nie mniejsza niż 1,0 m dla terenów E;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z wodociągowej sieci rozdzielczej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji lub retencjonowanie;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 18;
- 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) sieci dystrybucyjne;

- 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
- 5) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie, jako podziemne.

§ 18. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsc na jedno mieszkanie, wliczając w to garaż;
- 3) dla zabudowy zagrodowej urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na mieszkanie, wliczając w to garaż;
- 4) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na 40 m² powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług sportu i rekreacji urządzenie nie mniej niż 1 miejsca na 40 m² powierzchni użytkowej;
- 6) dla terenów infrastruktury technicznej nie ustala się konieczności lokalizowania miejsc do parkowania.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki wolno stojące;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;
- 3) dla pozostałych terenów:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, brązowym;

4) zakaz stosowania:

- a) dachów asymetrycznych,
- b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 2) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków dla budynków garażowych i gospodarczych dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym;
- 3) dla pozostałych terenów dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 4) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1MN z terenu drogi 2KDW;
- 2) dla terenu 2MN z terenów dróg 1KD-L i 2KDW;
- 3) dla terenu 3MN z terenu drogi 1KD-L;
- 4) dla terenu 4MN z terenów dróg 1KD-L, 3KDW i 5KDW;
- 5) dla terenu 5MN z terenu drogi 4KDW;
- 6) dla terenu 6MN z terenów dróg 1KD-L, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW;
- 7) dla terenu 7MN z terenów dróg 1KD-L, 8KDW;
- 8) dla terenów 8MN, 9MN z terenu drogi 8KDW;
- 9) dla terenu 10MN z terenów dróg 9KDW i 10KDW;
- 10) dla terenu 11MN z terenów dróg 1KD-D, 9KDW i 10KDW;
- 11) dla terenów 12MN, 13MN, 14MN z terenu drogi 1KD-D.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo - usługowa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) budynki wolno stojące;
- 2) dla terenu 1MN/U:
 - a) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m,
 - b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglącym matowym;

3) dla terenu 2MN/U:

- a) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m,
- b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°, kryte dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, brązowym;

4) zakaz stosowania:

- a) dachów asymetrycznych,
- b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego, budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego;
- 2) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe lub gospodarcze, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m;
- 3) dla terenu 1MN/U dla budynków garażowych i gospodarczych dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;
- 4) dla terenu 2MN/U dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 10° i nie większym niż 45°;
- 5) sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie ochrony środowiska obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1MN/U z terenu drogi 1KD-L;
- 2) dla terenu 2MN/U z terenów dróg 1KD-D i 2KD-D.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uun**, **2Uun** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45° i dachy płaskie;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia jak dla budynku usługowego lub z dachem płaskim.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1Uun z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu 2Uun z terenu 1KD-D.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej nie większa niż 10,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze i garaże o wysokości zabudowy nie większej niż 8,0 m;
- 2) dla budynków gospodarczych i garażowych dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

5. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

8. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

9. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1U z terenu 11KDW;
- 2) dla terenu 2U z terenu 2KD-D.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Usp** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - stacja paliw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku usługowego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 2) dla części terenu położonego w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;
- 3) dla pozostałej części terenu dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45° i dachy płaskie;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - b) sidingu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m² i wysokości nie większej niż 6,0 m z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia jak dla budynku usługowego lub z dachem płaskim.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

7. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1200 m².

8. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 2) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze czerwonym matowym;
- 3) zakaz stosowania:
 - a) dachów asymetrycznych,
 - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) sidingu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 10% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące oraz terenowe urządzenia sportowe.

6. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych obowiązuje 1000 m².

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa z terenu 8KDW.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) dla terenów położonych w strefie B ochrony konserwatorskiej tożsamej z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m,

b) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 38° i nie większym niż 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;

2) dla pozostałych terenów:

a) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m,

b) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 28° i nie większym niż 45°;

3) zakaz stosowania:

a) dachów asymetrycznych,

b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) sidingu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,4;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

1) dla terenu 1RM z terenów 1KD-L i 2KDW;

2) dla terenu 2RM z terenu 2KDW;

3) dla terenu 3RM z terenów 3KDW, 4KDW, 5KDW i 7KDW;

4) dla terenu 4RM z terenów 4KDW i 6KDW;

5) dla terenu 5RM z terenów 4KDW i 7KDW;

6) dla terenu 6RM z terenów 9KDW i 10KDW;

7) dla terenu 7RM z terenu 1KD-D.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R**, ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: rolnicze.

3. Obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: lasy.

3. Obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu gospodarki leśnej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;

2) dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,02;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 2% powierzchni działki.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia wodne i obiekty mostowe.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 9,0 m, 10,3 m, 33,9 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 9,3 m, 10,0 m, 10,1 m, 10,5 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową;

3) elementy technicznego wyposażenia drogi;

4) zieleń przydrożną.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu szerokość: 4,6 m, 4,7 m, 5,0 m, 6,0 m, 6,5 m, 6,9 m, 9,0 m, 9,8 m, 10,0 m, 10,1 m, 12,8 m, 14,0 m, 15,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 3) zieleń przydrożną.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E** ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) dla terenu 1E z drogi zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dla terenu 2E z terenu IKD-D.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

§ 35. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Trzebnicy

Mateusz Stanisław

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/27/19
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 21 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/27/19
Rady Miejskiej w Trzebnicy
z dnia 21 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) Rada Miejska w Trzebnicy stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
 - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
 - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
 - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Gminy Trzebnica.

Uzasadnienie

do uchwały nr IV/27/19 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo

Przedmiotowa Uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy jest wynikiem realizacji Uchwały Nr IX/108/15 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo i uchwały nr XXXVII/428/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 92 i nr 93 AM-1 obręb wsi Będkowo, zmienionej uchwałą Nr XLVII/569/14 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XXXVII/428/13 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 19 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 92 i nr 93 AM-1 obręb wsi Będkowo.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługową (w tym usługi nieuciążliwe i stacje paliw), usługi sportu i rekreacji, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny rolnicze, lasy, wody powierzchniowe śródlądowe, tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Z obszaru objętego planem wynikającego z granic uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wyłączono:

- część terenów, których istniejące zagospodarowanie jest niezgodne z przeznaczeniem wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica;

- tereny na północy obrębu Będkowo, które nie uzyskały zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze;

- tereny niezgodne z obowiązującym planem - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w gminie Trzebnica, w obrębie Będkowo, obejmującego działki nr 6/1 i 7/4 oraz części działek nr 5/5, 140 i 142 (uchwała Nr XXXI/262/97 Rady Miasta i Gminy Trzebnica z dnia 6 listopada 1997 r.);

- teren drogi ekspresowej S-5 oraz teren dawnej drogi krajowej nr 5, z uwagi na odmowę uzgodnienia projektu planu przez Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 27 lipca 2018 r. (pismo o syg. O.Wr.Z-3.438.96.2018.js) – organ sporządzający plan uznał, że obecnie brak jest możliwości uwzględnienia uwag zawartych w ww. piśmie dotyczących rozwiązań komunikacyjnych;

- część działki nr 1/4 obręb Będkowo (teren istniejącego Ośrodka Medycyny Paliatywnej i Hospicyjnej Będkowo Sp. z o.o. Sp. Komandytowa) w związku z odmową uzgodnienia projektu planu przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu pismem z dnia

9 sierpnia 2018 r. o syg. WZN.5150.241.2018.RK;

- działki 36/1, 36/2, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11 oraz 36/12 obręb Będkowo.

Ponowiono procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 8.10.2018 r. do 29.10.2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 24.10.2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi do projektu planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego planem.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo, uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów o powierzchni 2,5975 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 grudnia 2015 r. i o powierzchni 4,8540 ha na mocy decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 czerwca 2017 r. oraz zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów o powierzchni 0,1533 ha na mocy decyzji Ministra Środowiska z dnia 15 marca 2018 r.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- strefy B ochrony konserwatorskiej tożsame z historycznym układem ruralistycznym wsi Będkowo ujętym w ewidencji zabytków;
- obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- stanowiska archeologicznego.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje tereny częściowo zainwestowane, położone w sąsiedztwie obszarów intensywnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych. W celu zapewnienia dojazdu do wszystkich nieruchomości wyznaczono terenu pod nowe drogi wewnętrzne.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Będkowo obejmującej również

ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczenia w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia zmiany planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica”, uchwała Rady Miejskiej w Trzebnicy nr XLV/505/18 z dnia 14 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Trzebnica.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Najistotniejszymi wydatkami gminy będą koszty budowy projektowanych odcinków dróg publicznych. Szacowany wpływ z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będzie związany z wpływami odpowiednio z: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), opłat planistycznych, podatków od nieruchomości gruntowych, opłat od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty adiacenckiej.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy Trzebnica oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebnica.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Gminy Trzebnica uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Będkowo.