

**UCHWAŁA NR XIX/.../12
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 25 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bąki, położonego w obrębie Owsianka-Bąki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 - z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/480/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bąki, położonego w obrębie Owsianka-Bąki, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bąki, położony w obrębie Owsianka-Bąki, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:2000.

§ 2. 1. Rysunek planu w skali 1:2000 stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi 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, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów o podobnym przeznaczeniu;
- 5) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi elementami planu:

- 1) orientacyjny przebieg projektowanej drogi ekspresowej S-5;
- 2) istniejąca linia energetyczna SN 20kV wraz ze strefą ochronną;
- 3) stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha;
- 4) stanowiska archeologiczne archiwalne;
- 5) granice obrębów;
- 6) obszary zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r.

§ 5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów wyszczególnionych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 6. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dominanta architektoniczna - obiekt lub część obiektu hierarchicznie ważna w przestrzeni z uwagi na swoje usytuowanie, gabaryty lub walory estetyczne, odczytywana jako silny, zwracający uwagę element;
- 2) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) intensywność zabudowy – wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków znajdujących się na danej działce budowlanej lub terenie mierzonej po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych, do powierzchni działki budowlanej lub terenu; przy czym za kondygnację nadziemną, do obliczeń intensywności zabudowy, należy przyjąć każdą kondygnację lub jej część, której poziom podłogi znajduje się w poziomie lub powyżej poziomu przylegającego, projektowanego lub urządzonego terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15 m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchnia zabudowy – suma powierzchni pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni każdej nieruchomości lub/i przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia części nieruchomości i/lub powierzchnia całkowita budynków lub ich części, związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu, nie może przekraczać odpowiednich powierzchni, związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych w Rozdziale 4;
- 8) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 7. Wyznacza się tereny, dla których określa się następujące kategorie przeznaczenia:

- 1) drogi dojazdowe - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) drogi lokalne - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 3) drogi transportu rolnego - tereny dróg, stanowiące dojazd do gruntów rolnych i/lub leśnych;
- 4) drogi wewnętrzne - tereny dróg wewnętrznych;

- 5) infrastruktura techniczna - tereny przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej, w rozumieniu § 6 pkt 2;
- 6) lasy – tereny produkcji leśnej, obiektów służących produkcji leśnej;
- 7) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 8) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 9) rola - tereny rolnicze;
- 10) usługi finansów - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 11) usługi gastronomii - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 12) usługi handlu detalicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 13) usługi obsługi firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością związaną z prowadzeniem interesów, w tym działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, a także działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych, działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 14) usługi publiczne - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej, itp., a także komunalnej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami;
- 15) usługi sportu i rekreacji - obiekty służące prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 16) wody powierzchniowe śródlądowe - tereny otwartych wód powierzchniowych śródlądowych rzek, jezior, stawów, strumieni, kanałów, rowów, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej;
- 17) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) zabudowy zagrodowa – tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych (powyżej dwóch lokali).

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń o powierzchni reklamowej nie większej jak 3 m² ;
- 2) dopuszcza się realizację ogrodzeń, dla których obowiązują ustalenia:
 - a) nakazuje się pozostawienie wzdłuż rowów melioracyjnych nieogrodzonego pasa terenu o min. szer. 4,0 m na potrzeby swobodnego korzystania i wykonywania robót utrzymaniowych poprzez administratora,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 3) dopuszcza się nadbudowę oraz przebudowę w obrysie istniejącego budynku, wykraczającego poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, zdjęcie warstwy ziemi organicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) nakaz zachowania poziomów hałasu nie większych niż określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/RM, 5MN/RM, 6MN/RM, 7MN/RM, 8MN/RM, 9MN/RM i 10MN/RM oraz 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN i 15MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1R/B, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) 1UP, w przypadku przeznaczenia pod komunalne mieszkalnictwo jednorodzinne lub wielorodzinne, odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) w zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych, obowiązuje ochrona cieków wodnych i zieleni przyrodnej;
- 4) w zakresie dostępu do wód publicznych na potrzeby wykonywania robót utrzymaniowych poprzez administratora, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 6) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) dopuszczenie usuwania albo przemieszczania mas ziemnych, w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi ustala się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 15 pkt 1;
- 2) dla obszaru o domniemanej zawartości reliktyw archeologicznych wprowadza się strefę „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 15 pkt 2;
- 3) w granicach obszaru objętego planem położone są trzy stanowiska archeologiczne: nr AZP 12/61/82-27, AZP 11/60/82-27 i AZP 9/58/82-27, o powierzchni powyżej 0,5 ha oraz stanowisko archeologiczne archiwalne AZP 1/54/82-27;
- 4) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w pkt 3:
 - a) obowiązują ustalenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) dla terenów dróg obowiązują ustalenia, o których mowa w § 26, § 27 i § 29;

2) na terenach określonych w pkt 1 zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 12. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, nowo wydzielone działki budowlane uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości muszą spełniać warunki:

1) w zakresie minimalnych powierzchni działek:

- a) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
- b) 750 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
- c) 1000 m² dla działki usługowej;

2) w zakresie minimalnych frontów działek:

- a) 20 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
- b) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
- c) 20 m dla działki usługowej;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek do realizacji dróg wewnętrznych i transportu rolnego;

2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

- 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do nie więcej jak 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej jak 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych,

c) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;

3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 1R/B poprzez drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m, zaopatrzone w place do zawracania;

4) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

2. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną dla terenów - ze zjazdów z przyległych dróg;

2) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów z dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. W zakresie parkowania pojazdów, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
- b) następne 3 miejsca postojowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,

c) następne 2 miejsca postojowe, na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej prowadzonych usług.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w miarę możliwości, w liniach rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) realizację nowych stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami 1IT, 2IT, 3IT i 4IT lub na terenach innych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

- 1) zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w pkt 4;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody o głębokości nieprzekraczającej 30 m i poborze wody w ilości nie więcej jak 10 m³ /dobę.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków, ustala się:

- 1) docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne, przy czym obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie na prowadzenie działalności w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości płynnych,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych, pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów;
- 3) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się - wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, ustala się:

- 1) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zbiorniki gazu;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- 1) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
9. Na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska; w przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci, a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia dla stref.**

§ 15. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się:

- 1) strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, w celu ochrony historycznego układu i charakteru zabudowy, dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia:
 - a) zakazuje się realizacji zabudowy o parametrach, w szczególności - układ i linia zabudowy, wysokość zabudowy, rodzaj i kąt nachylenia dachu, innych niż ustalone w § 19,
 - b) zakazuje się realizacji ogrodzeń o parametrach innych niż ustalone w § 8 pkt 1d,
 - c) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - d) dopuszcza się budowę silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, w miejscach nie eksponowanych,
 - e) przy inwestycjach związanych z przebudową i rozbudową obiektów istniejących wymagane jest nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - f) po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - g) nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły i użytych materiałów,
 - h) należy zachować i uzupełniać nasadzenia przydrożne,
 - i) należy usunąć obiekty dysharmonizujące;
- 2) strefę „OW” - ochrony zabytków archeologicznych dla obszaru o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych, w granicach której wprowadza się obowiązek powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanej realizacji inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, w związku z możliwością wystąpienia konieczności przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz koniecznością dopełnienia wymogów proceduralnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 16. W zakresie sposobów zagospodarowania terenów chronionych, dla strefy zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997 r., obowiązuje:

- 1) poinformowanie inwestora, iż nie zaleca się lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalaniem;
- 2) indywidualne zabezpieczenie zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych;
- 3) wymóg zabezpieczenia w zakresie ochrony przeciwpowodziowej wszelkich prac inwestycyjnych, do których zalicza się w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz melioracji;
- 4) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 5) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

§ 17. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) dla strefy ochronnej, wolnej od zabudowy kubaturowej, o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV, obowiązują ustalenia:

- a) nakaz zapewnienia dojazdu i dostępu do linii i słupów,
 - b) zakaz sadzenia drzew;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN;
- 3) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych.

2. Wyznacza się tereny wyłączone z zabudowy: 1ZL, 2ZL, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R i 8R, z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 1, § 21 ust. 1, § 23 ust. 1, § 24 ust. 2 pkt 2 i pkt 3.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN i 15MN, dla których obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 30% powierzchni nieruchomości lub/i powierzchni całkowitej budynków - usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi gminnej 1KDL,
 - b) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW,
 - c) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu drogi 6KDg,
 - d) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 3WS, 4WS, 5WS i 7WS;
- 2) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz generujących ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t,
 - b) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 9 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 4,5 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówki podobnej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty, matowy;

3) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
- c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°,
- f) kolorystyka pokrycia dachowego: kolor ceglasty, matowy;

4) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m² ,
- b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m² ;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;

4) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

- a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 670 m² ,
- b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 330 m² ;

5) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki, miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

6. Dla terenów 3MN, 4MN, 5MN, 7MN i 8MN, które znajdują się w granicach strefy „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 2 uchwały.

7. Dla części terenów 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN i 11MN, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4 uchwały.

8. Dla części terenów 3MN, 4MN, 5MN i 14MN, które znajdują się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997 r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

9. Dla części terenu 13MN, który znajduje się w obszarze strefy ochronnej od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 1 uchwały.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/RM, 5MN/RM, 6MN/RM, 7MN/RM, 8MN/RM, 9MN/RM i 10MN/RM, dla których obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 30% powierzchni nieruchomości lub/i powierzchni całkowitej budynków - usługi z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu w odległości:

- a) 8 m, od linii rozgraniczającej terenu drogi gminnej 1KDL,
- b) 6 m, od linii rozgraniczających terenów pozostałych dróg,

c) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 2WS i 3WS;

2) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, ustala się:

a) zakaz lokalizacji wielkotowarowych gospodarstw rolnych, usług związanych z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdami mechanicznymi, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,

b) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,

c) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych, usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 7 m,

c) rodzaj dachu:

- dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM i 4MN/RM - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

- dla terenów 5MN/RM, 6MN/RM, 7MN/RM, 8MN/RM, 9MN/RM i 10MN/RM - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,

e) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM i części terenu 4MN/RM, która znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 15 pkt 1, pomiędzy 38 a 45°,

- dla terenów 5MN/RM, 6MN/RM, 7MN/RM, 8MN/RM, 9MN/RM, 10MN/RM i części terenu 4MN/RM, która znajduje się poza strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 15 pkt 1, pomiędzy 30 a 45°,

f) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty, matowy;

3) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,

b) wysokość budynków gospodarczych, np. stodoły – maksymalna 12 m,

c) wysokość garaży – maksymalna 6 m,

d) rodzaj dachu:

- dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM i części terenu 4MN/RM, która znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 15 pkt 1 - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

- dla terenów 5MN/RM, 6MN/RM, 7MN/RM, 8MN/RM, 9MN/RM, 10MN/RM i części terenu 4MN/RM, która znajduje się poza strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 15 pkt 1 - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,

e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,

g) kąt nachylenia połaci dachowych:

- dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM i części terenu 4MN/RM, która znajduje się w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 15 pkt 1, pomiędzy 30 a 45°, dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 12°, dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m²,
- dla terenów 5MN/RM, 6MN/RM, 7MN/RM, 8MN/RM, 9MN/RM, 10MN/RM i części terenu 4MN/RM, która znajduje się poza strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, o której mowa w § 15 pkt 1 nie mniej niż 12°,

f) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty, matowy;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:

1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:

- a) dla jednego budynku zagrodowego – 2000 m²,
- b) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m²,
- c) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m²;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;

4) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:

- a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 670 m²,
- b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 330 m²;

5) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki, miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

6. Dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM i części terenu 4MN/RM, które znajdują się w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 2 uchwały.

7. Dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/RM i 7MN/RM, które znajdują się w granicach strefy „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 2 uchwały.

8. Dla części terenu 4MN/RM, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4 uchwały.

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UP, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- 1) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi gminnej 1KDL;
- 2) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1WS.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) parametry budynków usługowych i mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

- b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 5 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego: kolor ceglasty, matowy;
- 3) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych - nie mniej niż 12°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego - ceglasty, matowy;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku usługowego – 1500 m² ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana, spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

6. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997 r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny rolne z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R i 8R, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – rola, z zakazem zabudowy, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1%.

3. Dla części terenów 1R, 2R i 5R, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4 uchwały.

4. Dla części terenów 6R i 7R, które znajdują się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997 r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

5. Dla części terenu 6R, który znajduje się w obszarze strefy ochronnej od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 1 uchwały.

§ 22. 1. Wyznacza się teren rolny, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1R/B, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - rola, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 25% powierzchni nieruchomości – zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, w odległości:

- a) 12 m, od linii rozgraniczającej terenu drogi gminnej 1KDL,
- b) 12 m, od linii rozgraniczających terenu drogi 3KDg;

2) ogrodzenia należy lokalizować w odległości 4 m od granicy terenu oznaczonego symbolem: 3KDg;

3) dla przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt. 2, ustala się:

- a) zakaz lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
- b) ustala się zakaz lokalizowania działalności związanej z peletowaniem słomy;
- c) ustala się zakaz lokalizowania silosów,
- d) ustala się zakaz lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni przekraczającej 150 m²,
- e) ustala się zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- f) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych,
- g) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) na jednej działce, dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

3) parametry budynków mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 9 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 4,5 m,
- c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°,
- f) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty, matowy;

4) parametry budynków niemieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków gospodarczych, np. stodoły – maksymalna 12 m,
- c) wysokość garaży – maksymalna 6 m,
- d) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówkopodobnej,
- f) kąt nachylenia połaci dachowych: minimalny 12°,
- g) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty, matowy;

5) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: dla jednego budynku zagrodowego – 3000 m² ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny: dla jednego budynku zagrodowego – 3000 m² .

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny leśne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji leśnej, obiektów służących produkcji leśnej, z zakazem zabudowy, z dopuszczeniem lokalizacji dróg transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1%.

3. Dla terenu 1ZL, który znajduje się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS i 7WS, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 14 ust. 1 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej, przejazdów mostkowych;
- 3) dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych, za zgodą zarządcy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenu 2WS i części terenu 3WS, które znajdują się w granicach strefy „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 2 uchwały.

5. Dla terenów 2WS, 3WS, 4WS i 5WS, które znajdują się w granicach strefy „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 2 uchwały.

6. Dla terenów 1WS, 3WS, 4WS i 5WS, które znajdują się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997 r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1IT, 2IT, 3IT i 4IT, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - infrastruktura techniczna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość nowo realizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

4. Dla terenu 1IT, który znajduje się w granicach stref: „K” – ochrony krajobrazu kulturowego oraz „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2 uchwały.

§ 26. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej - droga lokalna, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej - droga lokalna w ciągu dróg gminnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

§ 27. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej - droga dojazdowa, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga dojazdowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, który znajduje się w granicach stref: „K” – ochrony krajobrazu kulturowego oraz „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2 uchwały.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

4. Dla części terenów 1KDW, 3KDW i 4KDW, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4 uchwały.

5. Dla części terenu 4KDW, który znajduje się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997 r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg, 6KDg, 7KDg i 8KDg – dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - tereny dróg stanowiących dojazdy do gruntów rolnych i/lub leśnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się szerokość, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 16 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

4. Dla części terenu 2KDg, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4 uchwały.

5. Dla części terenu 5KDg, który znajduje się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997 r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe.

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIX/.../12
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 25 maja 2012 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr1

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag,

dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

wsi Baki, położonym w obrębie Owsianka-Bąki.

Na podstawie 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 – z późn. zm.), w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Kobierzyce, przyjmuje się stanowisko:

1. Uwaga złożona w dniu 25 kwietnia 2012 r., przez Panią Henrykę Krywejkę.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy realizacji drogi wewnętrznej o szer. 10 m, w przeważającej części na działkach należących do składającej uwagę, tj. w części o szer. 7 m. Pani Krywejkę wnosi o realizację tej drogi w równych częściach, tj. po 5 m, na działkach należących do składającej uwagę i na działkach sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami projektu planu miejscowego, większa część drogi jest usytuowana na działkach należących do składającej uwagę, a mniejsza na działkach sąsiednich. Taka lokalizacja jest jednak uzasadniona warunkami geologiczno – gruntowymi. Na działce sąsiedniej znajdowało się wyrobisko, obecnie zrekultywowane, ale wykonanie infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja) jak i drogowej, na jego miejscu pociągałoby konieczność zastosowania zaawansowanych technologii oraz duże nakłady finansowe w celu zabezpieczenia podłoża przed osiadaniem, a infrastruktury przed pękaniem.

2. Uwaga złożona również w dniu 25 kwietnia 2012 r., przez Panią Henrykę Krywejkę.

Treść uwagi: Uwaga dotyczy realizacji poszerzenia obecnie istniejącej drogi lokalnej, jednostronnie, kosztem działki należącej do składającej uwagę, przy równoczesnym zachowaniu istniejącej granicy pasa drogowego po przeciwnej stronie drogi. W uzasadnieniu Pani Krywejkę stwierdza, że nowa granica będzie leżała zbyt blisko domu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W odniesieniu do sprawy poruszanej w uwadze, stwierdzić należy, że jest ona nieuzasadniona. Zauważyć należy, że w projekcie planu miejscowego droga, w liniach rozgraniczenia, jest węższa niż w obecnie obowiązującym planie miejscowym. Granica pasa drogowego po przeciwnej stronie drogi, w obecnie obowiązującym planie miejscowym i projekcie planu - pokrywa się. Odległość najbliższej usytuowanego budynku od pasa drogowego na działce należącej do składającej uwagę, w obecnie obowiązującym planie miejscowym, wynosi 3,8 m, w projekcie planu – 6,8 m. Reasumując - przy takim rozwiązaniu zwiększy się odległość istniejącej zabudowy od granicy pasa drogowego - o 3 m. Dodatkowo należy zaznaczyć, że poszerzenie drogi po przeciwnej stronie, generowałoby konieczność wypłaty odszkodowania w wyniku pomniejszenia wartości nieruchomości, jako że w obowiązującym planie jest na tym terenie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego wsi Bąki,
położonym w obrębie Owsianka-Bąki.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 – jednolity tekst z późn. zm.) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 – z późn. zm.) Rada Gminy Kobierzyce, rozstrzyga co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to:

1) finansowana z budżetu gminy:

- a) przebudowa i rozbudowa dróg i ulic gminnych, w tym realizacja oświetlenia ulicznego,
- b) realizacja usług publicznych z zakresu oświaty, nauki, zdrowia, kultury, administracji publicznej, sportu i rekreacji itp.,
- c) rozbudowa gminnej sieci wodociągowej,
- d) rozbudowa gminnej sieci kanalizacyjnej;

2) finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- a) budowa sieci energetycznej,
- b) budowa sieci gazowej.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz innych inwestycji mających na celu zaspakajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez gminę Kobierzyce, wymienionych w ust. 1 pkt 1, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem budżetu gminy. Wcześniejsza realizacja będzie możliwa jedynie w przypadku jej sfinansowania, za odrębnym porozumieniem, przez inwestora zewnętrznego. Porozumienie musi określać wzajemne obowiązki stron porozumienia, jego przedmiot i sposób rozliczeń finansowych.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania następujących środków:

- 1) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Gminy Kobierzyce;
- 2) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
- 3) wynikających z porozumień, w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego;
- 4) własnych inwestorów, na terenie posiadanych przez nich nieruchomości.

Uzasadnienie

Projekt uchwały Rady Gminy Kobierzycy w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bąki, położonego w obrębie Owsianka – Bąki, opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Kobierzycy Nr XXXVIII/480/09 z dnia 20 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bąki, położonego w obrębie Owsianka – Bąki. Projekt planu miejscowego zgodny jest z polityką przestrzenną Gminy, zawartą w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzycy”, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzycy z dnia 28 sierpnia 2009r. Zgodnie z podjętą uchwałą intencyjną, wyznaczono granice obszaru objętego planem oraz ustalono na nim tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, usług publicznych, tereny leśne, rolne, rolne z zakazem zabudowy, wód powierzchniowych śródlądowych, infrastruktury technicznej i drogowej. Wskazano zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów, określono zasady obsługi infrastrukturą techniczną i drogową. Zgodnie z wymaganą procedurą, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), ogłoszono o podjęciu uchwały intencyjnej, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do planu. W ustalonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od instytucji lub osób fizycznych. Na podstawie zebranych pism od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych, oraz w oparciu o materiały planistyczne, opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunku planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W ustalonym terminie wpłynęły trzy pisma, zawierające trzy uwagi. Jedna uwaga, została rozpatrzona pozytywnie przez Wójta Gminy Kobierzycy, a następnie uwzględniona w projekcie planu miejscowego. Zmiana wynikająca z uwzględnienia uwagi nie wymagała ponowienia procedury planistycznej. Pozostałe dwie uwagi rozpatrzone negatywnie, a tym samym nieuwzględnione w projekcie planu miejscowego, przedstawiono w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, przedstawiono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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 późn. zm.) przeprowadzona została procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego uzyskał stosowne uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a następnie pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, tym samym zapewniony został udział społeczeństwa w opracowaniu projektu dokumentu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zgodnie z przewidzianymi terminami, nie wpłynęły uwagi i wnioski w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Bąki, położonego w obrębie Owsianka – Bąki, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.