

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

z dnia 25 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Sportowej, Krótkiej, Ludowej, Parkowej i Al. Pałacowej w północno – środkowej części wsi Kobierzyce.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXII/286/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 4 lipca 2008 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej, Krótkiej, Ludowej, Parkowej i Al. Pałacowej w północno – środkowej części wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Sportowej, Krótkiej, Ludowej, Parkowej i Al. Pałacowej w północno – środkowej części wsi Kobierzyce, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) granica parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) budynek wpisany do rejestru zabytków;
- 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) stanowisko archeologiczne – lokalizacja orientacyjna;
- 11) symbole określające przeznaczenie terenu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 3) obiekt usługowo-handlowy - obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej oraz turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200 m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m² powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której powinna znajdować się frontowa elewacja budynku lokalizowanego od strony frontu działki, lub jej najbardziej wysunięta część, nie licząc: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni i ramp dla osób niepełnosprawnych, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, okapów i gzymsów, które to części budynków mogą przekroczyć wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy jednak nie więcej niż o wartości określone w pkt 1; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, dla których wyznaczoną linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 6) przeznaczenie terenu lub przeznaczenie podstawowe terenu – wiodące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 8) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) finanse - 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 związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp.;

- 2) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie itp.;
- 3) handel detaliczny - 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.;
- 4) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 5) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie itp.;
- 6) usługi publiczne – obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.) oraz parkingi publiczne;
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i zjazdami, a także drogami wewnętrznymi;
- 8) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i zjazdami a także drogami wewnętrznymi;
- 9) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami i zjazdami, a także drogami wewnętrznymi;
- 10) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, itp.;
- 11) turystyka - tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;
- 12) zieleń urządzona - tereny przeznaczone pod zieleń parkową wraz z obiektami małej architektury, z zachowaniem rowów melioracyjnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się następujące rodzaje terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) tereny oznaczone symbolami: MW, MW/U – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, a na działkach przeznaczonych pod działalność oświatową – zaliczone do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) tereny oznaczone symbolami: MN/U, UP – zaliczone do terenów mieszkaniowo – usługowych.
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) ograniczenie określone w pkt 5 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach terenu objętego planem znajdują się następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
 - a) pałac wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3840/367/W z dnia 15 kwietnia 1977r.,
 - b) park pałacowy wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3841/427/W z dnia 19 października 1978r.;
- 2) prace konserwatorskie, restauratorskie oraz inne roboty budowlane przy zabytkach określonych w pkt 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w szczególności pod nadzorem konserwatorskim;
- 3) ochroną konserwatorską obejmuje się, oznaczone na rysunku planu, obiekty dawnego zespołu zabudowy folwarcznej ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których wprowadza się następujące nakazy i zakazy:
 - a) należy zachować bryłę, kształt, geometrię dachu, tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary, i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, z wykluczeniem okładzin ściennych typu „siding”,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 4) ewentualne zmiany aktualizacyjne w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie naruszają ustaleń planu;
- 5) prace konserwatorskie, restauratorskie oraz inne roboty budowlane przy zabytkach określonych w pkt 3 należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w szczególności pod nadzorem konserwatorskim;
- 6) na obszarze objętym granicą opracowania, ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują następujące wymogi:
 - a) ustala się prymat zachowania wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalność inwestycyjną,
 - b) należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym budynek pałacu, ogrodzenie, park, zabudowania folwarczne i gospodarcze,
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów historycznych,

- d) na terenie zespołu pałacowo – parkowego obowiązuje ograniczenie wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
 - e) na terenie zespołu folwarcznego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest jako logiczne uzupełnienie założenia zespołu folwarcznego, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów; obowiązuje nawiązanie do cech historycznej zabudowy miejscowości,
 - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - g) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół,
 - h) napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte,
 - i) nowe linie energetyczne i telekomunikacyjne należy realizować jako kablowe,
 - j) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje: wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespołów zabudowy,
 - k) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - l) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - m) należy preferować inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
 - n) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - o) należy kształtować elewacje w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości Kobierzyce budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych (tynk, cegła), z zakazem stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych (np. siding),
 - p) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
 - q) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej,
 - r) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał, wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,
 - s) obowiązuje zakaz lokalizacji silosów i zbiorników na materiały masowe,
 - t) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam lub innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie, z uwzględnieniem zapisów określonych w § 7 ust. 2 pkt 2,
 - u) Strefa „A” równoznaczna jest ze strefą ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska), wprowadza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, na obszarze której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na obszarze objętym granicą opracowania występują, oznaczone na rysunku planu, stanowiska archeologiczne nr: 3/133/82-27 - obejmujące tereny w liniach rozgraniczających: 2UP, 3UP, 1MW, 12ZP, 6MW/U, 7MN/U,

8MW/U, 9MW/U oraz 4/134/82-27, w odniesieniu do których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązują ustalenia:

1. Tereny oznaczone symbolami: 2UP, 3UP, od 12ZP do 14ZP, 1KDL, 2KDL, 3KDD, 4KDD, 5KDPj, 6KDPj, stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach określonych w ust. 1, dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 6 oraz w § 18, umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: od 12ZP do 14ZP, poza urządzeniami reklamowymi o których mowa w § 6 pkt 6 lit. t), dopuszcza się lokalizację urządzeń reklamowych sytuowanych tymczasowo, związanych z imprezami organizowanymi w parku pałacowym;
- 3) dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 1 lit b).

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami: MW, UP, MW/U, powierzchnia działek nie może być mniejsza niż: 1500 m², a szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20m;
- 2) w terenie 7MN/U:
 - a) powierzchnia działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - 1000 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - 750 m² dla budynku typu bliźniaczego,
 - b) powierzchnia działek w zabudowie mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej, nie może być mniejsza niż 1500 m²,
 - c) szerokości frontów działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej oraz usługowej, nie mogą być mniejsze niż 20m, a w przypadku realizacji budynku mieszkalnego bliźniaczego – 16m;
- 3) w terenach oznaczonych symbolem MN:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - 1000 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - 750 m² dla budynku typu bliźniaczego,
 - b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m, a w przypadku realizacji budynku mieszkalnego bliźniaczego – 16m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do drogi ustala się na 80°- 90°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 1-3 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

1) ustalenia ogólne:

- a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

- b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne;
- 3) przebieg drogi, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
 - a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m,
 - b) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
 - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,
 - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10m, należy wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 5) przed rozpoczęciem budowy, ustala się obowiązek uzgodnienia przez inwestora z zarządcą dróg publicznych, budowy tymczasowych dróg dojazdowych do placu budowy.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów leśnych;
- 2) ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji technicznej, zawierającej sposób odbudowy sieci urządzeń melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do prac w jej obrębie;
- 3) ustala się obowiązek prowadzenia prac kolidujących z urządzeniami melioracyjnymi w porozumieniu z zarządcą sieci;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z wyłączeniem ustalenia określonego w lit. d),
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
 - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej,
 - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³ /dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania systemów ogrzewania opartych o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii z wykluczeniem energii wiatrowej;
- 11) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

§ 11. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) terenów oznaczonych symbolami: MN, MW, MW/U, MN/U, 15ZP - na 30%;
- 2) pozostałych terenów - na 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów.**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: uzupełniające - zabudowa usługowa: usługi z zakresu: handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400m² w liniach rozgraniczających terenu, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, wypoczynku, niepublicznych usług oświaty, turystyki;

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak na rysunku planu;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych, nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 11 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35° - 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto - matowym;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 45%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m² oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m² ;

- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m² ;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m² ;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 5) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m² , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-5;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2UP, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa usługowa: usługi publiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 45%;
- 2) obowiązują ustalenia określone w § 6 pkt 2.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UP, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa usługowa: usługi publiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 15 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 1KDL,
 - b) min. 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi 3KDD;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak na rysunku planu;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych, nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 11 m;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto - matowym;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 45%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde 50 m² powierzchni całkowitej usług,
- 2) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 1, dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych powstałych na innych terenach niż teren oznaczony symbolem 3UP, położonych w odległości nie większej niż 150 m od granicy terenu 3UP, o ile inwestor wykaże się prawem własności do tych terenów.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4MW/U, 5MW/U, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa: usługi z zakresu: handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400m² w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty, turystyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy: na terenie 5MW/U - jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL oraz od strony południowo – wschodniej, a także na linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym 6KDPj,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - jak na rysunku planu,
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych, nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto - matowym;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 4MW/U nie może przekroczyć 30%;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 5MW/U nie może przekroczyć 45%;
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m² oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m² ;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:

- a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m² ;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m² ;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 5) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m² , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-5;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MW/U, 8MW/U, 9MW/U, 10MW/U, 11MW/U, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa: usługi z zakresu: handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 400m² w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty, turystyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy:
 - a) na terenie 6MW/U - jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL,
 - b) na terenach: 8MW/U, 10MW/U - jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL i od południowo – zachodniej strony (ul. Dębowa) oraz od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym 5KDPj,
 - c) na terenach: 9MW/U, 11MW/U - jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym 5KDPj;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: na terenach: 9MW/U, 11MW/U - jak na rysunku planu;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych lokalizowanych na terenach: 6MW/U, 8MW/U, 10MW/U, nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych lokalizowanych na terenach: 9MW/U i 11MW/U nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego, przy czym liczba kondygnacji musi być o jedną niższa w stosunku do budynków realizowanych odpowiednio: na terenach 8MW/U, 10MW/U;
- 5) na terenach: 6MW/U, 8MW/U, 10MW/U wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;

- 6) na terenach: 9MW/U, 11MW/U wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9 m;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto - matowym;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 10) na terenach 9MW/U oraz 11MW/U, na obszarze położonym poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zieleni, obiektów małej architektury.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30% - nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 8MW/U i 10MW/U, dla których nie określa się tego parametru;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: 8MW/U oraz 10MW/U, dla których nie określa się tego parametru;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m² oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m² ;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania z działki terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną, np. trafostację, przepompownię ścieków itp.;
- 3) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m² ;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m² ;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 5) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m² , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży;
- 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-5;
- 8) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa: usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu, w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 11 m;
- 6) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto - matowym;
- 7) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 8) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 50m² ;
- 4) na obszarze położonym poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zieleni, obiektów małej architektury.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) powierzchnia działki mieszkaniowo – usługowej lub usługowej, nie może być mniejsza niż 1500 m² ;
- 3) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,

- b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- c) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, 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) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 12ZP do 14ZP, ustala się następujące przeznaczenie: publiczna zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których w ust. 1, obowiązują następujące ustalenie dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa: usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii,
 - b) parking.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°;
- 3) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 5) obowiązuje realizacja zbiornika wodnego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekroczyć 50m² ;
- 2) w liniach rozgraniczających terenu dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch budynków usługowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych nie może przekroczyć 40.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16MN, 17MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: zabudowa usługowa: usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji,

emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą IKDL oraz terenów komunikacji położonych poza granicą opracowania;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 11 m;
- 5) dachy dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasto - matowym;
- 6) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 7) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 50m² ;
- 4) na obszarze położonym poza nieprzekraczalną linią zabudowy, dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych, zieleni, obiektów małej architektury.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%, w następujących sytuacjach:
 - a) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki,
 - b) w przypadku wydzielania terenu przeznaczonego pod publiczną infrastrukturę techniczną;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, 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) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga lokalna (ulica klasy „L”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość od 7 m do 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga lokalna (ulica klasy „L”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość od 12 m do 19 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga dojazdowa (ulica klasy „D”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość min. 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga dojazdowa (ulica klasy „D”).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5KDPj, 6KDPj, ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

§ 27. 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.JPG

Załącznik nr1

ROZSTRZYGNIECIE

W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SPORTOWEJ, KRÓTKIEJ, LUDOWEJ, PARKOWEJ I AL. PAŁACOWEJ W PÓŁNOCNO – ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga:

nie przyjąć części uwagi zgłoszonej w dniu 23.11.2009r. przez Małopolską Hodowlę Roślin – HBP Sp. z o.o., 30-002 Kraków, ul. Zbożowa 4, do wyłożonego do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej, Krótkiej, Ludowej, Parkowej i Al. Pałacowej w północno – środkowej części wsi Kobierzyce, w zakresie:

przekształcenia planowanego na terenach: 15ZP i 4MW/U ciągu pieszego w teren komunikacji publicznej KDPj;

wprowadzenia na obszarze 4MW/U wyższego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 30% do 45%;

rezygnacji z zapisu dotyczącego likwidacji istniejących budynków posadowionych w strefie ochrony konserwatorskiej stanowiących „elementy dysharmonizujące nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej”;

wprowadzenia na obszarze 9MW/U, 11MW/U wyższego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 30% do 45%;

określenia wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej w terenach 8MW/U, 10MW/U

ustalenia stawki opłaty planistycznej w wysokości 10% dla obszarów MW, MW/U, MN/U, a dla obszaru 15ZP w wysokości 1%.

ROZSTRZYGNIECIE

W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. SPORTOWEJ, KRÓTKIEJ, LUDOWEJ, PARKOWEJ I AL. PAŁACOWEJ W PÓŁNOCNO – ŚRODKOWEJ CZĘŚCI WSI KOBIERZYCE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

1.1. Zadania własne gminy obejmują: budowę drogi publicznej 4KDD oraz publicznych ciągów pieszo – jezdnych: 5KDPj i 6KDPj;

1.2. Sposób realizacji inwestycji: realizacja zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania powinny zostać uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym.

1.3. Zasady finansowania inwestycji:

Źródłem finansowania zadań własnych gminy będą:

- a) budżet gminy,
- b) dotacje i fundusze celowe, pożyczki i kredyty bankowe, środki pomocowe Unii Europejskiej oraz inne środki zewnętrzne.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Sportowej, Krótkiej, Ludowej, Parkowej i Al. Pałacowej w północno – środkowej części wsi Kobierzyce sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXII/286/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 4 lipca 2008 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Sportowej, Krótkiej, Ludowej, Parkowej i Al. Pałacowej w północno – środkowej części wsi Kobierzyce, w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały. Projekt planu ustala tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej oraz tereny zieleni urządzonej - wprowadzając jednocześnie zasady zagospodarowania i zabudowy, ustala również tereny komunikacji, określając jednocześnie zasady uzbrojenia technicznego. Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Kobierzycach oraz wymagane uzgodnienia. Projekt planu w dniach od 15 października 2009r. do 13 listopada 2009r. oraz ponownie w dniach od 4 listopada 2010r. do 6 grudnia 2010r. został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła 1 uwaga do pierwszego wyłożenia oraz 1 uwaga do ponownego wyłożenia. Zgodnie z rozstrzygnięciami Wójta Gminy Kobierzyce pozytywnie rozpatrzono część uwagi złożonej w dniu 23.11.2009r. podczas pierwszego wyłożenia oraz w całości uwagę złożoną podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr XXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r.

Po uchwaleniu planu oraz publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, Wojewoda Dolnośląski w dniu 18.07.2011r. złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu na uchwalony plan, zarzucając: brak ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz wprowadzenie nieuprawnionych ustaleń w zakresie ochrony konserwatorskiej. Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Sygn.aktIIISA/Wr601/11 z dnia 16.11.2011r. uchwała utraciła moc w całości. W toku dalszego postępowania, zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 ze zmianami), ponowione zostały czynności w niezbędnym zakresie, tzn. po korekcie projektu planu wynikającej z rozstrzygnięcia sądu, projekt planu został uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków oraz wyłożony do publicznego gładu. W toku wyłożenia nie wpłynęły uwagi do projektu planu. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Sportowej, Krótkiej, Ludowej, Parkowej i Al. Pałacowej w północno – środkowej części wsi Kobierzyce wraz załącznikami przedstawiam do uchwalenia.