

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

z dnia 25 maja 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Cieszyce,  
położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 159, z 2002r. ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr XLIV/543/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice, po stwierdzeniu jego zgodności 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 wschodniej części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice, obejmujący obszar, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:2000.

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący 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.

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

- 1) granica opracowania;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi elementami planu:

- 1) istniejące linie elektroenergetyczne wraz ze strefą ochronną;
- 2) stanowiska archeologiczne wraz z numerem rejestru.

6. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup> ;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich, obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

- 8) 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;
- 9) terenów, dla których wymagane jest określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) 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;
- 5) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 6) nieprzekraczalna linia 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 15m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury;
- 8) obiekt usługowo-handlowy - obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka, w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 3.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, lokalizacji dróg wewnętrznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących bezpośrednio funkcji podstawowej oraz zieleni urządzonej.

2. Tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy zagrodowej, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych (powyżej dwóch lokali) i wielkotowarowych gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem ogrodów i sadów.

3. Teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- 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 związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) gastronomia – 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;
- 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., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów;
- 5) 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, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 6) 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, a także 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;
- 7) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, 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;
- 8) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, itp.;
- 9) usługi publiczne – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 10) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, itp., wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 11) transport – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, skupem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów - z wyłączeniem obiektów logistycznych

(magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, itp.;

12) obsługa pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw.

4. Tereny produkcji – należy przez to rozumieć tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

5. Tereny aktywności gospodarczej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

6. Tereny rolnicze - ekosystemy wodno-łukowe i rzeczne – należy przez to rozumieć tereny użytkowane rolniczo o walorach przyrodniczych z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

7. Tereny rolne z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny produkcji rolnej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

8. Tereny leśne – należy przez to rozumieć tereny produkcji leśnej, obiektów służących produkcji leśnej, z dopuszczeniem usług rekreacji, oświaty i wychowania związanych z prowadzoną gospodarką leśną.

9. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć tereny otwartych wód powierzchniowych śródlądowych rzek, jezior, stawów, strumieni, kanałów, rowów, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej.

10. Tereny infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem energii elektrycznej.

11. Tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy głównej.

12. Tereny dróg publicznych – droga dojazdowa – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

13. Tereny dróg publicznych – ciąg pieszo – jezdny – należy przez to rozumieć tereny ciągów pieszo – jezdnych.

14. Droga transportu rolnego – należy przez to rozumieć tereny dróg, stanowiące dojazd do gruntów rolnych i/lub leśnych.

15. Tereny dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć tereny niepublicznych dróg wewnętrznych.

#### **§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

2. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane 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.

3. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami: RM, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami: MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi.

5. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:**

1. Tereny oznaczone symbolami: KDGP, KDL, KDPj - stanowią obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym, poza istniejącym pasem drogowym, i zgodnie z przepisami odrębnymi: obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni urządzonej, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach: KDGP, KDD, KDPj - dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi urządzeń reklamowych;
- 3) na terenach określonych w ust. 1 zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

#### § 6. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
  - a) 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych;
- 3) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
  - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
  - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

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

#### § 7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków:

- 1) z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem: biogazowi oraz elektrowni wiatrowych o masztach powyżej 10m;
- 3) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenach oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E lub na terenach innych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt.4;
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych należy uzgadniać z zarządcą sieci wodociągowej;
- 4) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup> /dobę.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych należy uzgodnić z zarządcą sieci kanalizacyjnej;
- 3) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
  - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
  - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów.
- 4) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

6. 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: do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz);
- 2) dopuszcza się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

**§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) W zakresie minimalnych powierzchni działek nie mniejsza niż:
  - a) 2000m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 1500m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
  - c) 1500m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) 750m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - e) 2000m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie usługowej;
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek nie mniejsza niż:
  - a) 22 m dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
  - b) 22 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
  - d) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - e) 22 m dla działki o zabudowie usługowej;
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

**§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wschodniej części wsi oraz dla zespołu zabudowy kolonii i folwarku Jaroniów oraz dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę, a usytuowanych wzdłuż głównej drogi w tej części wsi, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu jako „B”, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;
- 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 6) wyklucza się zabudowę zwartą;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem; dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów, zakładów usługowych, biur w miejscach na to wyznaczonych;
- 8) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 9) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 10) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 11) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 12) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy.

## 2. Obiekty i obszary zabytkowe:

- 1) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) zespół kolonii i folwarku Jaroniów,
  - b) budynki mieszkalno-gospodarcze i zespoły zabudowy zagrodowej usytuowane przy drodze nr 8,
  - c) układ ruralistyczny;
- 2) dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) zakazuje się stosowanie okładzin ściennych typu „siding”,
  - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym,

- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 38° do 45° ,
- i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- j) prowadzone wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzać uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

3. Dla części teren objętego planem ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej jak na rysunku planu, w której obowiązują następujące ustalenia: w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Stanowiska archeologiczne: na obszarze stanowisk oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują następujące ustalenia: w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Wyznacza się strefę wolną od zabudowy kubaturowej o szerokości 5 m po obu stronach od osi napowietrznej linii energetycznych średniego napięcia 20kV.

2. W granicach strefy od napowietrznej linii średniego napięcia SN obowiązują ustalenia:

- 1) zakaz sadzenia drzew;
- 2) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.
- 3. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN.
- 4. Dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów.**

**§ 11.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) tereny zabudowy usługowej:

- a) finansów,
- b) gastronomii,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) obsługi firm i klienta,
- f) zdrowia i opieki społecznej,
- g) zdrowia i opieki społecznej;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:

- a) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
- c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
- d) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 3WS,



- e) 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1WS;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz 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) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie 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, usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
  - b) 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,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
  - d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50,0m<sup>2</sup>,
  - e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150,0m<sup>2</sup>.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i 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 8 m,
  - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30° a 45° ;
- 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych pomiędzy 30° a 45° ;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15 m;
- 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
    - 1500 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolnostojącego,
    - 750 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego,
  - d) ustala się wskaźnik co najmniej 337m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,

- e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
  - f) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit e.
- 6) Ustalenia, o których mowa w ppkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
  - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
  - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
  - d) 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 lit. a-b.

6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

**§ 12.** Wyznacz się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1RM, dla których obowiązują:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz 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;
  - 2) warunki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
- 4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
    - a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDD,
    - b) 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 4WS;
  - 2) układ zabudowy – wolnostojąca;
  - 3) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i 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 8 m,
    - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
    - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówki podobnej, w kolorach czerwieni,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30° a 45° ;
  - 4) ustala się następujące parametry budynków gospodarskich i garaży:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,

- b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: pomiędzy 30° a 45° ,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego - minimum 12° ;
- 5) wysokość budowli - maksymalna 18 m;
- 6) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup> ,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
  - e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.
- 7) Ustalenia, o których mowa w ppkt 6), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże.
6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.
- § 13.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 4MN/U, dla którego obowiązują:
- 1. Przeznaczenie podstawowe:
    - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - 2) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
      - a) finansów,
      - b) gastronomii,
      - c) niepublicznych usług oświatowych,
      - d) obsługi firm i klienta,
      - e) turystyki,
      - f) zdrowia i opieki społecznej,
    - 3) tereny zabudowy zagrodowej.
  - 2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 50% powierzchni użytkowej działki:
    - 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
      - a) handlu detalicznego,
      - b) sportu i rekreacji;
    - 2) urządzenia towarzyszące.
  - 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
      - a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP,
      - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
      - c) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszo-jezdnymi oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
      - d) 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 2WS;

- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz 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) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie 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, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
  - b) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup>,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 150m<sup>2</sup>;
- 4) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się następujące parametry budynków usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków 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 8 m,
  - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30° a 45°;
- 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: pomiędzy 30° a 45°,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich - minimum 12°;
- 3) wysokość budowli - maksymalna 15 m;
- 4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - c) powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
  - e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. d).
- 5) Ustalenia, o których mowa w ppkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
5. 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 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup> ,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> ,
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
- d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
- e) 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),
- f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu o kreślonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-b.

6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

**§ 14.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii,
- c) niepublicznych usług oświatowych,
- d) obsługi firm i klienta,
- e) turystyki,
- f) zdrowia i opieki społecznej;

3) tereny zabudowy zagrodowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 50% powierzchni użytkowej działki:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

- a) handlu detalicznego,
- b) sportu i rekreacji,
- c) obsługi pojazdów samochodowych;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:

- a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP,
- b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszo-jezdnyimi oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
- d) 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 2WS;

2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz 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) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z prowadzeniem usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
  - b) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup> ,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 150m<sup>2</sup> ,
  - d) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, wzdłuż granicy terenu od strony drogi oznaczonej na rysunku planu KDGP;
- 4) Zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się następujące parametry budynków usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków 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 8 m,
  - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30° a 45° ;
- 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: pomiędzy 30° a 45° ,
  - d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich - minimum 12° ;
- 3) wysokość budowli - maksymalna 15 m;
- 4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - c) powierzchnia działki budowlanej uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup> ,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej,
  - e) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. d);
- 5) ustalenia, o których mowa w ppkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. 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 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup> ,
  - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> ,

- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
- d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
- e) 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),
- f) 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 lit. a-b.

6. Teren oznaczony symbolem 2MN/U oraz część terenu oznaczonego symbolem 3MN/U znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 14 ust. 1 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami 2MN/U oraz 3MN/U znajdują się w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w § 14 ust. 3 uchwały.

8. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

**§ 15.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii,
- c) handlu detalicznego,
- d) handlu hurtowego,
- e) niepublicznych usług oświatowych,
- f) obsługi firm i klienta,
- g) turystyki,
- h) zdrowia i opieki społecznej.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 50% powierzchni działki:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
  - a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
  - c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz 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) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, demontażem pojazdów, naprawami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz spalarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
  - b) zakaz lokalizowania obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni powyżej 1000m<sup>2</sup> ,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400m<sup>2</sup> .

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – 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 8 m,
- c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy  $30^{\circ}$  a  $45^{\circ}$  ;

2) wysokość budowli - maksymalna 15 m;

3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
  - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup> ,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
  - e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d;
- 4) Ustalenia, o których mowa w ppkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych 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 dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup> ;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m<sup>2</sup> - do 50m<sup>2</sup> ;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup> , powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) 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).

6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

**§ 16.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P, 2P, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
  - a) finansów,
  - b) gastronomii,
  - c) handlu detalicznego,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) obsługi firm i klienta,
  - f) turystyki,
  - g) transportu,



h) obsługi pojazdów samochodowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 50% powierzchni użytkowej działki:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

- a) zdrowia i opieki społecznej,
- b) sportu i rekreacji;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:

- a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP,
- b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD;

2) ustala się 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 usług pogrzebowych oraz lokalizacji popielarni ciał.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 14 m,
- c) nie określa się wymagań w stosunku do form dachów i pokryć dachowych;

2) wysokość budowli - maksymalna 40 m;

3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
- e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.

4) Ustalenia, o których mowa w ppkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy;

2) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;

3) w przypadku realizacji obiektu o pozostałych przeznaczeniach:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
- c) każde następne miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> usług;

4) 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).

6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

**§ 17.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1AG, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) teren zabudowy produkcyjnej;

2) tereny zabudowy usługowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 50% powierzchni działki:

1) tereny usług sportu i rekreacji;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDW;

2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;

3) ustala się zakaz usług pogrzebowych oraz lokalizacji spopielenia ciał.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się następujące parametry budynków produkcyjnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 3 kondygnacje,

b) wysokość budynków – maksymalnie 14 m,

c) nie określa się wymagań w stosunku do form dachów i pokryć dachowych;

2) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 3000 m<sup>2</sup>,

d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.

e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.

3) Ustalenia, o których mowa w ppkt 2), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy;

2) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;

3) w przypadku realizacji obiektu o pozostałych przeznaczeniach:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,

c) każde następne miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> usług;

4) 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).

6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

**§ 18.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1%.

**§ 19.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZL, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny leśne z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1%.

**§ 20.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1RE, 2RE, 3RE, 4RE, 5RE, 6RE, 7RE, 8RE, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze – ekosystemy wodno-łukowe i rzeczne z zakazem zabudowy kubaturowej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, w tym nawozów;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń lub innych budowli uniemożliwiających lub utrudniających migracje zwierząt;
- 3) zakaz zmiany rzędnej terenu;
- 4) dopuszcza się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1%.

**§ 21.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się przejazdy mostkowe;
- 3) dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych, za zgodą zarządcy.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

**§ 22.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Teren oznaczony symbolem 1E znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 14 ust. 1 uchwały.

4. Teren oznaczony symbolem 1E znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej – archeologicznej, o której mowa w § 14 ust. 3 uchwały.

5. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1%.

**§ 23.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustala się minimalną szerokość drogi 35 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) droga o przekroju dwujezdniowym - dwie jezdnie każda przeznaczona dla jednego kierunku ruchu o szerokości 7 m;
  - 3) lokalizacja bezpośrednich zjazdów wyłącznie za zgodną i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
  - 4) elementy małej architektury, urządzenia techniczne i zieleń urządzona wyłącznie poza istniejącym pasem drogowym;
  - 5) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m<sup>2</sup> w miejscach i na warunkach uzgodnionych z zarządcą ulicy.
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

**§ 24.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych - drogi dojazdowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

**§ 25.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDPj, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-jezdnego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

**§ 26.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

**§ 27.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDg, 2KDg, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg transportu rolnego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi 4 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zakaz lokalizacji zjazdu na drogę 1KDGP.
4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe.**

**§ 28.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

2. 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**

**ROZSTRZYGNIĘCIE****O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI CIESZYCE,  
POŁOŻONEGO W OBRĘBACH: CIESZYCE, WIERZBICE**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione ze względu na brak zgodności proponowanych zmian z zapisami przyjętymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

<b>Lp.</b>	<b>Data wpływu</b>	<b>Imię, nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres</b>	<b>Treść uwagi</b>	<b>Oznaczenie nieruchomości</b>	<b>Ustalenia projektu zmiany studium</b>	<b>Uwagi</b>
	16.04.2012r.	Krystyna i Józef Luty	Przeznaczenie obszaru pod terenu aktowości gospodarczej	Dz nr 111/1, 107	R, RE Tereny rolnicze oraz ekosystemy wodno-ląkowe	Przeznaczenie terenu pod aktywność gospodarczą było niezgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
	16.04.2012r.	Jan Muszyński Ul. Kasztanowa 17 Cieszyce	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo - usługową	132	U Tereny zabudowy usługowej	Przeznaczenie terenu pod usługi było niezgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, z której wynika iż planowana w projekcie planu realizacja dróg publicznych nie obciąża budżetu gminy.

Wynikające z prognozy wielkości dochodów gminy oraz wielkości kosztów spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się podzielić na dwa okresy ich wystąpienia. Okres I do 5 lat od daty wejścia w życie planu, okres II do lat 10.

Wynikające z prognozy wielkości dochodów gminy oraz wielkości kosztów spowodowanych uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaleca się podzielić na dwa okresy ich wystąpienia. Okres I do 5 lat od daty wejścia w życie planu, okres II do lat 10.

W **okresie I** prognozuje się wystąpienie po stronie dochodów:

pełnej (100%) opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości, tj. w wysokości

min. 1 543 661 zł,

maks 5 402 813 zł,

50 % wartości wzrostu podatku od nieruchomości gruntowych, tj. w wysokości:

min. 740 214 zł,

maks. 2 590 751 zł,

50 % wartości wzrostu podatku od nieruchomości kubaturowych, tj. w wysokości:

min. 84 540 zł,

maks. 295 890 zł,

50 % wartości sprzedaży gruntów gminnych, tj. w wysokości:

min. 0 zł,

maks. 0 zł,

50 % wartości wzrostu opłat od czynności cywilnoprawnych, tj. w wysokości:

min. 25 337. zł,

maks. 9 882 498 zł.

W I okresie prognozuje się nie wystąpienie opłat adiacenckich.

Biorąc pod uwagę wysokości dochodów, które wystąpiły w pierwszym okresie po wejściu planu w życie, stwierdza się, że pozwalają one na pokrycie ze środków własnych przedstawionych poniższych części kosztów związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego: ewentualną realizację 10% elementów infrastruktury technicznej.

W **okresie II** prognozuje się wystąpienie pozostałych wartości dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego, tj. min. 4 367 317 zł i maks. 11 155 448 zł, w tym pełnej wartości opłat adiacenckich.

W celu wyposażenia terenu miasta objętego planem w infrastrukturę techniczną pozostałą do zrealizowania zaleca się pozyskanie środków z zewnątrz. Maksymalne dochody prognozowanego okresu drugiego zapewniają wkład własny (wymagane minimum 25 %) i umożliwiają podjęcie starań o uzyskanie środków pomocowych.

W przypadku maksymalnego wzrostu dochodów gminy bilans dochodów i kosztów realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dodatni. Osiągnięcie takiego wyniku finansowego wymaga aktywnej polityki gminy w gospodarowaniu przestrzenią.

Ewentualna realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.



## **Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP.

W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XLIV/543/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu części obszaru wsi Cieszyce w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą, potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy oraz ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje i mieszkańców.

Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do uchwały załączono rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag, które wpłynęły w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt. 12 nieuwzględnione uwagi Wójt Gminy kieruje pod obrady Rady Gminy w celu rozstrzygnięcia.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.