

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

z dnia 25 maja 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 - tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 - z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXIX/481/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonego w obrębie Owsianka-Bąki, po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

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

- 1) ciągi pieszo-jezdne - tereny ciągów pieszo-jezdnym, umożliwiających ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów;
- 2) drogi dojazdowe - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 3) droga główna - teren drogi publicznej klasy głównej;
- 4) drogi lokalne - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

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

20) zieleni urządzona - tereny zieleni urządzonej takie jak skwery lub zieleńce.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje:

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

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

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

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

- 1) dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 15 pkt 1;
- 2) dla obszaru o domniemanej zawartości relikwów archeologicznych ustala się strefę „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 15 pkt 2;
- 3) w granicach obszaru objętego planem położone są dwa stanowiska archeologiczne: nr 7/56/82-27 AZP, o powierzchni powyżej 0,5 ha oraz stanowisko archeologiczne punktowe - 8/57/82-27 AZP;
- 4) w odniesieniu do stanowisk archeologicznych wyszczególnionych w pkt 3:
 - a) obowiązują ustalenia, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) dla terenów dróg obowiązują ustalenia, o których mowa w § 26, § 27, § 28, § 30 i § 31;
- 2) na terenach określonych w pkt 1 zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

- 1) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
 - a) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
 - c) 1000 m² dla działki usługowej;
- 2) w zakresie minimalnych frontów działek:
 - a) 20 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
 - b) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
 - c) 20 m dla działki usługowej;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60⁰ do 120⁰.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek do realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do nie więcej jak 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej jak 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;

2. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) należy zapewnić obsługę komunikacyjną dla terenów ze zjazdów z przyległych dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów z dróg za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej prowadzonych usług.

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

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

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

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

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:

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

4. W zakresie odprowadzenia ścieków, ustala się:

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

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

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:

- 1) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;

9. Na obszarze objętym planem może występować sieć drenarska; w przypadku jej uszkodzenia należy powiadomić zarządcę sieci, a następnie dokonać naprawy na warunkach zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. **Ustalenia dla stref.**

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

1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w celu ochrony historycznego układu i charakteru zabudowy, dla obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi, w tym zespołu folwarcznego, dla której obowiązują ustalenia:

- a) w zakresie parametrów zabudowy, w szczególności - układ i linia zabudowy, wysokość zabudowy, rodzaj i kąt nachylenia dachu, obowiązują zapisy § 19,
- b) w zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują zapisy § 8 pkt 1d,
- c) zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- d) zakazuje się prowadzenie nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować podziemnymi,
- e) zakazuje się umieszczania reklam i innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element dysharmonizujący,
- f) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych,
- g) dopuszcza się lokalizację silosów i zbiorników na materiały masowe na tyłach posesji pod warunkiem, że ich wysokość nie będzie większa od istniejącej zabudowy,
- h) obowiązują działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu,
- i) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiałów wykończeniowych oraz nawiązywać do historycznej zabudowy ulicy; nie dotyczy zespołu folwarcznego,
- j) na terenie zespołu folwarcznego, lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy zespołu, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, kolorystyki, materiałów wykończeniowych, zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy gospodarczych, dopuszcza się budowę silosów jako wbudowanych w obiekty folwarczne lub w formie obudowanej w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
- k) po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- l) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane przebudowie, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
- m) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej;

2) strefę „OW” - ochrony zabytków archeologicznych dla obszaru o domniemanej zawartości reliktywów archeologicznych, w granicach której wprowadza się obowiązek powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków o planowanej realizacji inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych, w związku z możliwością wystąpienia konieczności przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych oraz koniecznością dopełnienia wymogów proceduralnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

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

- 1) poinformowanie inwestora, iż nie zaleca się lokalizacji zabudowy na terenach zagrożonych zalaniem;
- 2) indywidualne zabezpieczenie zabudowy celem zminimalizowania szkód powodziowych;
- 3) wymóg zabezpieczenia w zakresie ochrony przeciwpowodziowej wszelkich prac inwestycyjnych, do których zalicza się w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz melioracji;

- 4) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 5) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

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

- 1) dla strefy ochronnej, wolnej od zabudowy kubaturowej, o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV, dla której obowiązują ustalenia:
 - a) nakaz zapewnienia dojazdu i dostępu do linii i słupów,
 - b) zakaz sadzenia drzew;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN;
- 3) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych.

2. Wyznacza się tereny wyłączone z zabudowy: 1ZP, 2ZP, 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R i 7R 1WS, 2WS i 3WS, z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 pkt 1, § 22 ust. 1, § 23 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 oraz § 24 ust. 2 pkt 2.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:

- a) 20 m, od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDG,
- b) 9,4 m, od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDg,
- c) 8 m, od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDL,
- d) 6 m, od linii rozgraniczających terenów pozostałych dróg,
- e) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1WS i 2WS;

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

- a) zakaz lokalizacji usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich oraz generujących ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t,
- b) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych.

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

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

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków - maksymalnie 9 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 4,5 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego: kolor ceglasty lub grafitowy, matowy;
- 3) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
 - c) rodzaj dachu - spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30 a 45°,
 - f) kolorystyka pokrycia dachowego: kolor ceglasty lub grafitowy, matowy;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15 m.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:
- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4;
 - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m² ,
 - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m² ;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
 - 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:
 - a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 670 m² ,
 - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 330 m² ;
 - 5) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 2.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.
6. Dla części terenu 5MN, na którym znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4 uchwały.
7. Dla części terenu 1MN, która znajduje się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.
8. Dla części terenów 6MN, 8MN, 9MN i 11MN, które znajdują się w obszarze strefy ochronnej od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 1 uchwały.
- § 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/RM, 5MN/RM i 6MN/RM, dla których obowiązują:
- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub zabudowa zagrodowa;

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

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

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

- a) 20 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDG,
- b) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDL,
- c) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów pozostałych dróg;

2) ustalenia dotyczące usług:

- a) zakaz lokalizacji wielkotowarowych gospodarstw rolnych, usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
- b) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
- c) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;

2) parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych, usługowych:

- dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM i 3MN/RM - maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- dla terenów 4MN/RM, 5MN/RM i 6MN/RM - maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

b) wysokość budynków:

- dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM i 3MN/RM - maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
- dla terenów 4MN/RM, 5MN/RM i 6MN/RM - maksymalnie 9 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 4,5 m,

c) rodzaj dachu - dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

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

e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 38 a 45°,

f) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty, matowy;

3) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków gospodarczych, np. stodoły – maksymalna 12 m,
- c) wysokość garaży – maksymalna 6 m,
- d) rodzaj dachu: dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych,

- e) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
- g) kąt nachylenia połaci dachowych:
- pomiędzy 30 a 45°,
 - dopuszcza się kąt nachylenia połaci dachowych nie mniej niż 12°, dla parterowych budynków gospodarczych i garaży o powierzchni zabudowy do 35 m²,
- f) kolorystyka pokrycia dachowego: ceglasty, matowy;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 18 m.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie wskaźników urbanistycznych, ustala się:
- 1) maksymalna intensywność zabudowy:
- a) dla terenów 1MN/RM, 2MN/RM i 3MN/RM – 0,6,
 - b) dla terenów 4MN/RM, 5MN/RM i 6MN/R – 0,5;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
- a) dla jednego budynku zagrodowego – 2000 m²,
 - b) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m²,
 - c) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m²;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:
- a) dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 670 m²,
 - b) dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 330 m²;
- 5) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 2.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach stref „B” - ochrony konserwatorskiej oraz „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2 uchwały.
7. Dla części terenu 1MN/RM, która znajduje się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.
8. Dla części terenów 4MN/RM i 5MN/RM, które znajdują się w obszarze strefy ochronnej od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 1 uchwały.
- § 20. 1.** Wyznacza się tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP i 2UP, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości:
- 1) 8 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu drogi 1KDL;
 - 2) 4 m, liczonej od linii rozgraniczających terenu drogi 1KDg;
 - 3) 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów pozostałych dróg;
 - 4) 6 m, liczonej od linii rozgraniczającej terenu 1WS.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;

2) parametry budynków usługowych i mieszkalnych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków usługowych i mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 5 m,
- c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30 a 45°,
- f) kolorystyka pokrycia dachowego: kolor ceglasty lub grafitowy, matowy;

3) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
- c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: nie mniej niż 12°,
- f) kolorystyka pokrycia dachowego: kolor ceglasty, matowy;

4) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku usługowego – nie określa się;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

6. Dla części terenu 2UP, która znajduje się obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

§ 21. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,
 - b) inne lokale funkcyjne służące bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowe i usługowe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu, w odległości 6 m, liczonej od linii rozgraniczających terenów dróg.

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

1) parametry budynków usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków usługowych i mieszkalnych – 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,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30° a 45°,
- f) kolorystyka pokrycia dachowego: kolor ceglasty, matowy;

1) parametry budynków niemieszkalnych i nieusługowych:

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

2) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

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

- 1) maksymalna intensywność zabudowy netto – 0,6;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla jednego budynku usługowego – 2000 m² ;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%;
- 4) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

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

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

3. Dla części terenów 3R i 6R, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 3 i pkt 4 uchwały.

4. Dla terenów 1R i 2R, które znajdują się w obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

5. Dla części terenów 4R i 6R, które znajdują się w obszarze strefy ochronnej od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 1 uchwały.

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

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 14 ust. 1 pkt 1;

- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej, przejazdów mostkowych;
- 3) dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych, za zgodą zarządcy.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenu 1WS i części terenu 2WS, które znajdują się obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

5. Dla części terenu 3WS, która znajduje się w obszarze strefy ochronnej od linii energetycznej średniego napięcia 20 kV, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 17 pkt 1 uchwały.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz § 14 ust. 1 pkt 1;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz ścieżek pieszych i rowerowych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 1 %.

4. Dla terenu 2ZP, który znajduje się obszarze zalania wodami powodziowymi w lipcu 1997r., obowiązują ustalenia, o których mowa w § 16 ust. 1 uchwały.

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

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

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

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

4. Dla terenów 2IT i 3IT, które znajdują się w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej oraz „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2 uchwały.

§ 26. 1. Wyznacza się teren dróg publicznych - droga główna, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga główna, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 346, o przebiegu Środa Śląska – Kąty Wrocławskie – Gaj Oławski - Godzikowice.

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

- 1) ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, w obecnych granicach władania;
- 2) dopuszcza się realizację nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi;
- 3) prowadzenie infrastruktury technicznej w pasie drogowym, wymaga zgody zarządcy drogi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

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

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

4. Dla części terenu, o którym mowa w ust. 1, która znajduje się w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej oraz „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2 uchwały.

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

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych - droga dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe.

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

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

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

1) min. 10 m w liniach rozgraniczających, dla terenów 1KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW;

2) min. 6 m w liniach rozgraniczających, dla terenu 2KDW.

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

4. Dla części terenów 6KDW i 7KDW, które znajdują się w granicach stref „B” ochrony konserwatorskiej oraz „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2 uchwały.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDg, 2KDg i 3KDg – dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi transportu rolnego.

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

1) min. 5 m w liniach rozgraniczających, dla terenów 1KDg i 3KDg;

2) min. 7 m w liniach rozgraniczających, dla terenu 2KDg.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

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

§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg – ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDPj i 2KDPj, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo-jezdne.

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, które znajdują się w granicach stref „B” - ochrony konserwatorskiej oraz „OW” - ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10 pkt 1 i pkt 2 uchwały.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe.

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

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

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag,

dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonym w obrębie Owsianka-Bąki.

W dniu 6 marca 2012 r., na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199 poz. 1227, z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/481/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonego w obrębie Owsianka-Bąki, Wójt Gminy Kobierzyce podał do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonego w obrębie Owsianka-Bąki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 13 marca 2012r. do 11 kwietnia 2012r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce.

W wyznaczonym do dnia 25 kwietnia 2012r. terminie, nie wpłynęła żadna uwaga.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717, z późn. zm.), w związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonego w obrębie Owsianka-Bąki, a w szczególności uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Kobierzyce, nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,**

**zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonym w obrębie Owsianka-Bąki.**

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

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

1) finansowana z budżetu gminy:

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

2) finansowane przez inwestora zewnętrznego:

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

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

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

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

z dnia 25 maja 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik nr1

Uzasadnienie

Projekt uchwały Rady Gminy Kobierzyce w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonego w obrębie Owsianka – Bąki, opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXVIII/481/09 z dnia 20 listopada 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka położonego w obrębie Owsianka – Bąki. Projekt planu miejscowego zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce", zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r. Zgodnie z podjętą uchwałą intencyjną, wyznaczono granice obszaru objętego planem oraz ustalono na nim tereny o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, usług publicznych, usług sportu i rekreacji, rolne z zakazem zabudowy, wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej i drogowej. Wskazano zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów, określono zasady obsługi infrastrukturą techniczną i drogową. Zgodnie z wymaganą procedurą, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), ogłoszono o podjęciu uchwały intencyjnej, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do planu. W ustalonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od instytucji lub osób fizycznych. Na podstawie zebranych pism od instytucji i organów uprawnionych do opiniowania i uzgadniania projektów planów miejscowych, oraz w oparciu o materiały planistyczne, opracowany został projekt tekstu uchwały oraz rysunku planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W ustalonym terminie nie wpłynęło żadne pismo, zawierające uwagi. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania przedstawiono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 – z późn. zm.) przeprowadzona została procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego uzyskał stosowne uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a następnie pozytywne opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, tym samym zapewniony został udział społeczeństwa w opracowaniu projektu dokumentu. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zgodnie z przewidzianymi terminami, nie wpłynęły uwagi i wnioski w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Należy stwierdzić, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Owsianka, położonego w obrębie Owsianka – Bąki, został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przedłożony projekt uchwały kończy procedurę sporządzania planu miejscowego.