

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

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) w związku z uchwałą Nr XXVII/333/08 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 listopada 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) 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;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) 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.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna:
  - a) sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, stacje transformatorowe słupowe lub kontenerowe, urządzenia pomiarowe, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) sieci wodociągowe wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) sieci kanalizacji sanitarnej, przepompownie ścieków, separatory substancji ropopochodnych i chemicznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - d) sieci kanalizacji deszczowej, studnie chłonne, zbiorniki z funkcją retencyjną, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - e) sieci ciepłownicze wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,
  - f) sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

- g) sieci telekomunikacyjne, rozdzielnie, wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
- a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
  - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
  - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
  - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) obiekt usługowo-handlowy – obiekt o funkcji innej niż: obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, finanse, gastronomia, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka; w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 150 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) strefa „E” ochrony ekspozycji;
- 9) symbole określające przeznaczenie podstawowe terenu.

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

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

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

#### § 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) finanse - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi 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 oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 3) handel hurtowy - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów, o maksymalnej powierzchni sprzedaży 1000m<sup>2</sup>, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów o maksymalnej powierzchni sprzedaży 200m<sup>2</sup>, 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 wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 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; działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 7) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 8) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 9) usługi publiczne - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej 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;
- 11) usługi - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 12) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;

- 13) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) od 1MN do 7MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) od 1RM/MN do 7RM/MN - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
  - d) 1US - jak dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych.
- 4) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 5) W strefie ekosystemów wodno-łąkowych ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS,
  - c) zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych,
  - d) w odległości do 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania wszelkiej zabudowy oraz ogrodzeń.

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

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu, ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące nakazy i zakazy:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje: wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, historycznych obiektów zabytkowych,
  - e) należy preferować inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,

- f) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - g) 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, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
  - h) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - i) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym, dopuszcza się blachodachówkę,
  - j) ustala się dachy symetryczne, dwuspadowe, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
  - k) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia oraz rozwiązania występujące w historycznej zabudowie wsi,
  - l) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych (tynk, cegła),
  - m) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie,
  - n) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej,
  - o) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, forma, materiał, wysokość - w nawiązaniu do historycznych ogrodzeń, obowiązuje zachowanie istniejących ogrodzeń historycznych (mur pełny w narożniku),
  - p) ustala się zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych (np. „siding”),
  - q) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym,
  - r) ustala się zakaz lokalizowania silosów i zbiorników na materiały masowe,
  - s) zabrania się umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem, dopuszcza się tablice informacyjne instytucji, sklepów, zakładów, w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej nieagresywnej formie,
  - t) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
- 2) ustala się strefę „W” ochrony archeologicznej, w której obowiązują następujące wymogi: zakazuje się działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu; dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem,
  - 3) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej obejmującej cały obszar objęty planem, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
  - 4) strefa „E” ochrony ekspozycji układu zabytkowego obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych o szczególnych wartościach krajobrazowych.
  - 5) Ochroną konserwatorską w planie objęte są obiekty dawnego zespołu folwarcznego, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków: budynek mieszkalny nr 8, 9, 9a i budynek gospodarczy (dawna obora). Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
    - a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary 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) w budynkach stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowa),
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów komunikacji publicznej, obowiązują ustalenia określone w § 10. pkt 1 lit b.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej typu wolnostojącego i nie może być mniejsza niż 750 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m dla zabudowy mieszkaniowej typu wolnostojącego i co najmniej 16 m dla zabudowy mieszkaniowej typu bliźniaczego,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U, UP, US:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obszar oddziaływania linii energetycznej średniego napięcia o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii), w granicach którego wyklucza się lokalizację budynków;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu linii energetycznej średniego napięcia;
- 3) dopuszcza się realizację linii średniego napięcia jako linii kablowych.

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

- 1) ustalenia ogólne:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą,
  - b) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację zieleni oraz nośników reklamowych w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym;

- 2) obsługa komunikacyjna terenów poprzez niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne włączone do dróg gminnych, w uzasadnionych przypadkach do drogi powiatowej nr 1950D na warunkach i za zgodą Zarządcy drogi;
- 3) przebieg drogi, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, w uzgodnieniu z wszystkimi właścicielami terenów, przez które będzie przebiegała droga;
- 4) obowiązują następujące parametry dróg, o których mowa w pkt 2:
  - a) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10m,
  - b) drogi wewnętrzne, zapewniające obsługę komunikacyjną do 6 działek - o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m,
  - c) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym realizacja placów do zawracania,
  - d) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - e) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę oraz budowę nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się obowiązek sporządzenia dokumentacji technicznej, zawierającej sposób odbudowy sieci urządzeń melioracji szczegółowych, przed przystąpieniem do prac w jej obrębie;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic,
  - c) szczegółowe warunki wykonania przyłączy wodociągowych na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - d) 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;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - b) szczegółowe warunki wykonania przyłączy kanalizacyjnych na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
  - c) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
    - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,

- indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów,

- d) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązują niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania na warunkach określonych przez zarządcę sieci, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora;
- 8) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z terenów objętych planem do kanalizacji deszczowej w drodze powiatowej;
- 9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
  - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy, na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

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

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN, 4RM/MN, 5RM/MN, 6RM/MN, 7RM/MN, 1U, 1MW, 1UP, 1US, 1E, 2E, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 1KDW, 1KDPj - na 30%;
- 2) pozostałych terenów na 1%.

### **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów.**

**§ 13.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM/MN, 2 RM/MN, 3 RM/MN, 4 RM/MN, 5 RM/MN, 6 RM/MN, 7 RM/MN ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 4) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1 KDL (droga powiatowa Nr 1950D);



- 2) obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu, w odległości: 6m od linii rozgraniczającej z drogą 4 KDD;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 4) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 8) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym;
- 9) wysokość budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 10 m;
- 10) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 11) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) w przypadku lokalizacji zabudowy zagrodowej lub zagrodowej z usługami:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
  - b) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych;
- 2) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:
  - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
  - b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
  - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 2000 m<sup>2</sup> dla zabudowy zagrodowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkaniowego typu wolnostojącego,
  - c) 750 m<sup>2</sup> dla budynku mieszkaniowego typu bliźniaczego;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10% w uzasadnionych przypadkach, ale w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielanie tylko jednej takiej działki o zmniejszonych parametrach,
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego:

- 1) projektowane wjazdy od drogi powiatowej nr 1950D – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) dla terenu 6RM/MN nakłada się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu odpowiednim służbom technicznym do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2E.

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

- 1) dla zabudowy zagrodowej oraz 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 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.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD;
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą: 1 KDL (droga powiatowa Nr 1950D);
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną: 1 KDW;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub bliźniacze;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
- 5) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
- b) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup> oraz 30 % powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

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

- 1) powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
  - a) 1500 m<sup>2</sup> dla budynku typu wolnostojącego,
  - b) 750 m<sup>2</sup> dla budynku typu bliźniaczego;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10% w uzasadnionych przypadkach, ale w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielanie tylko jednej takiej działki o zmniejszonych parametrach;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: wjazdu od drogi powiatowej nr 1950D – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

7. Na terenie, o którym 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 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.

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

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu: handlu detalicznego - obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup> w liniach rozgraniczających poszczególnych terenów, finansów, obsługi firm i klienta, zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla noworealizowanych budynków jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 4 KDD;

- b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą: 1 KDL (droga powiatowa Nr 1950D);
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
  - 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do linii okapów dachu, nie może przekraczać 7 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12 m;
  - 4) dachy budynków: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
  - 5) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
  - 6) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) ustala się wskaźnik co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 100 m<sup>2</sup> oraz 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10% w uzasadnionych przypadkach, ale w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielanie tylko jednej takiej działki o zmniejszonych parametrach;
- 3) ustalenia o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących zespołów garaży.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 U ustala się przeznaczenie podstawowe usług z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, handel hurtowy, turystyka, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, obsługa firm i klienta.

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

- 1) 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;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków jak na rysunku planu, w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL (droga powiatowa Nr 1950D);
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 3 KDD;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10% w uzasadnionych przypadkach, ale w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielanie tylko jednej takiej działki o zmniejszonych parametrach;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: wjazdy od drogi powiatowej nr 1950D – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<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) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 UP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi publiczne;
- 2) uzupełniające – komunalna zabudowa mieszkaniowa.

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

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

- a) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 3 KDD;
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą: 1 KDL (droga powiatowa Nr 1950D);
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10% w uzasadnionych przypadkach, ale w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielanie tylko jednej takiej działki o zmniejszonych parametrach;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: wjazdu od drogi powiatowej nr 1950D – za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla zabudowy usługowej:
  - 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 przekraczającej 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.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 US ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: publiczne usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległości: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 4 KDD;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

- 5) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10% w uzasadnionych przypadkach, ale w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki o zmniejszonych parametrach;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 R, 2 R, 3 R, 4 R, 5 R ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: rola z zakazem zabudowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RZ, 2 RZ, 3 RZ ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: trwałe użytki zielone.

2. Ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych.

3. Zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.

4. W odległości do 3 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania ogrodzeń.

5. Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 ZL, 2 ZL, 3 ZL ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: lasy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną.

**§ 22.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E i 2E ustala się następujące przeznaczenie – obiekty i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: dojazdy do terenów:

- 1) 1 E z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDL (droga powiatowa Nr 1950D);

2) 2 E z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 RM/MN.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 WS ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.

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

1) dopuszcza się przejazdy mostkowe;

2) zakazuje się przesunięcia, przebudowy lub zarurowania rowów melioracyjnych.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDL ustala się następujące przeznaczenie – komunikacja publiczna: droga lokalna (droga klasy „L”), w ciągu drogi powiatowej Nr 1950D.

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

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KDD, 2KDD, 3KDD ustala się następujące przeznaczenie – drogi publiczne: drogi dojazdowe (drogi klasy „D”).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się minimalną szerokość 8m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDW ustala się następujące przeznaczenie – droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDPj ustala się następujące przeznaczenie – droga publiczna: ciąg pieszo-jezdny.

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

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

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe.**

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

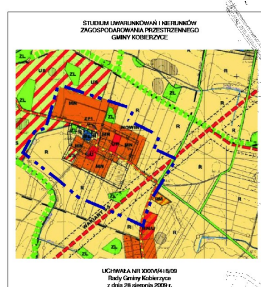
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWINY



Załącznik nr 1 do Uchwały nr 1 Rady Gminy Kobylnice z dnia 20.09.2011 r.



## LEGENDA:

### OGRAZCZENIA STANOWISZE USTALENIA PLANU

---	GRANICA OGRANICZANIA
---	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	ORIENTACYJNE LINE PODZIAŁU WIEWNETRZNEGO
---	NIEPRZERWISTE LINE ZABUDOWY
---	OBOWIĄZUJĄCA LINE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
BM/MN	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWO-MIESZKANOWEJ
LS	TERENY LEŚNE
SR	USŁUGI SPORTU I REKREACJI
R	TERENY ROLNICZE
E	OBIEKTY I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE
W3	TERENY WÓD POWIERZCHINOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
RZ	TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
U	TERENY USŁUG
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
KDL	DROGA KLASY I LOKALNA
KDD	DROGA KLASY II DOJAZDOWA
KDW	DROGA WSWIĘTNA
KDPJ	CIĄG PIESZO-JEJZNY

---	STREFA "S" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
---	STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
---	STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
---	STREFA EKOSYSTEMU WODNO-LĄKOWEGO
---	STREFA "E" OCHRONY EKSPONOWANEJ GRANICA WPSŁU DO REJESTRU ZABYTKÓW
---	ZIELEŃ IZOLACYJNA
---	OBOWIĄZUJĄCA LOKALIZACJA WŁĄCZENIA TERENU DO DRÓG PUBLICZNYCH LUB POŁĄCZENIA DRÓG O RÓŻNYCH KATEGORIACH KLASACH
---	OBIEKTY UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

### OGRAZCZENIA STANOWISZE USTALENIA PLANU

---	LINE ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ
---	TERENY PODMOKLE
---	ORIENTACYJNY PRZEBIEG I WARIANTY DRÓG IŚĆ
---	WROCŁAW-KŁODZKO GRANICA PAŃSTWA

SKALA 1: 2000

0 100 250

E25

## ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

#### wsi Nowiny

Rada Gminy dokonuje rozstrzygnięcia uwag wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny, a nie uwzględnionych przez Wójta Gminy Kobierzyce, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 tekst jednolity) w następujący sposób:

**Nie uwzględnia się uwagi Pani Zofii Piaseckiej:**

**uwagi z punktu 1** – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 17 punkt 10 „*Ogłasza, w sposób określony w punkcie 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusje publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami*”. Minimalny okres wyłożenia m.p.z.p. został zachowany;

**uwagi z punktu 2** – plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r., ponieważ spełnia ustalenia tekstu studium w części B, rozdz. 2. *Wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów.*, w pkt.2.2. *Parametry i wskaźniki urbanistyczne w planach miejscowych dla nowego zagospodarowania*, w tabeli nr 38, wiersz 9 na stronie 65 - dla obszarów sportu i rekreacji US dopuszcza się zamiennie funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN;

**uwagi z punktu 4** – podstawowe przeznaczenie terenu to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast zabudowa usługowa jest jedynie dopuszczeniem na ww. terenie. Dopuszczenie zabudowy usługowej nie narusza podstawowego przeznaczenia terenu jakim jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

**uwagi z punktu 5** – granice działek są uwidocznione na podkładach geodezyjnych (mapach) wykorzystywanych do wykonania planu miejscowego. Plan miejscowy nie narusza granic geodezyjnych a jedynie decyduje o przeznaczeniu całości lub części działki;

**uwagi z punktu 6** – procedurę planistyczną zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ponawia się w niezbędnym zakresie. W tym przypadku wniesione zmiany nie wymagały ponowienia procedury uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

**uwagi z punktu 7** – plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, natomiast nie zajmuje się ani opisem obecnego stanu zagospodarowania, ani informacją o obecnym sposobie użytkowania;

**uwagi z punktu 8–9** projektu m.p.z.p. wsi Nowiny jednoznacznie określa szczególne warunki zagospodarowania terenu dla linii energetycznej;

**uwagi z punktu 9** – teren 1R pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu, czyli użytkowaniu rolniczym, co jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce;

**uwagi z punktu 10** – ustalenia projektu m.p.z.p. dla wsi Nowiny przewidują konieczność realizacji miejsc parkingowych w wystarczającej ilości dla poszczególnych terenów;

**uwagi z punktu 11** – szerokość drogi 2KDD w liniach rozgraniczających została określona w uchwale tj. min. 8m. Na rysunku planu który jest załącznikiem do niniejszej uchwały i stanowi jej integralną część, szerokość ta wynosi 10m i spełnia warunki minimalnej szerokości określonej w uchwale;

**uwagi z punktu 12** – szerokość drogi powiatowej oznaczonej symbolem 1KDL została zdefiniowana poprzez ustalenia w § 24 projektu uchwały i jest ona określona na rysunku planu. Rysunek planu jest integralną częścią uchwały, posiada określoną skalę i szerokość drogi określona w taki sposób jest mierzalna;

**uwagi z punktu 13** – działka drogowa o nr 66 została przeznaczona pod funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

**uwagi z punktu 14** – przy realizacji osiedla mieszkaniowego ewentualne drogi wewnętrzne obsługujące osiedle mogą włączać się do drogi powiatowej po ich uprzednim uzgodnieniu z zarządcą drogi na podstawie obowiązujących przepisów;

**uwagi z punktu 15** – uwaga nie odnosząca się do przedmiotu wyłożenia;

**uwagi z punktu 16** – uwaga nie odnosząca się do przedmiotu wyłożenia;

**uwagi z punktu 17** – uwaga nie odnosząca się do przedmiotu wyłożenia;

**uwagi z punktu 18** – podjęta uchwała przez Radę Gminy Kobierzyce nr V/34/2011 z dnia 28 stycznia 2011r. o uchwaleniu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny była zgodna z obowiązującym prawem w zakresie wyłożenia m.p.z.p do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr ../../12

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia ..... 2012r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH**

### **W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NOWINY, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 400m.
- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 400m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy.

## **Uzasadnienie**

Uzasadnienie do uchwały nr V/34/11 Rady Gminy Kobierzycy z dnia 28 stycznia 2011r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny, gmina Kobierzycy, sporządzony został na podstawie uchwały nr XXVII/333/08 Rady Gminy Kobierzycy z dnia 28 listopada 2008r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określonym na załączniku graficznym do ww. uchwały. Projekt planu ustala nowe przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową, przewiduje wprowadzenie terenów usługowych, terenów zabudowy zagrodowo-mieszkaniowej, zabudowy wielorodzinnej oraz terenu trwałych użytków zielonych, jak również tereny związane z realizacją nowych dróg określając jednocześnie zasady uzbrojenia technicznego. Do projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Kobierzycach oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 grudnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. W dniu 27 grudnia 2010 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzycy uchwalonego uchwałą nr XXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Kobierzycy.

Niniejszy plan został uchwalony uchwałą nr V/34/11 Rady Gminy Kobierzycy w dniu 28 stycznia 2011 roku, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 87 w dniu 26 kwietnia 2011 roku poz. 1352, a następnie został zaskarżony przez Wojewodę Dolnośląskiego do WSA we Wrocławiu, który uchylił w/w uchwałę. W wyniku dostosowania projektu do stanu prawnego wynikającego z wyroku sądu WSA, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Nowiny został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2011r. do 5 marca 2012r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie m.p.z.p. rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 marca 2012r. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu została złożona uwaga do projektu planu, składająca się z 18 punktów. Wójt Gminy Kobierzycy przyjął uwagę w części, uwzględniając jeden punkt, pozostałe punkty uwagi odrzucił. W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi wprowadzono poprawkę, która nie skutkowała koniecznością powtórzenia procedury. Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzycy uchwalonego uchwałą nr XXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r. Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Kobierzycy.