

Projekt

z dnia 14 stycznia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../13
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 – tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIV/543/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce (zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne.

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice, obejmujący obszar, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:2000.

§ 2. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi planu.

6. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²;

- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 9) terenów, dla których wymagane jest określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, obiekty małej architektury, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem);
- 8) obiekt usługowo-handlowy - obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka, w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m² powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 3. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

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

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

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

- 1) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, 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 detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów;
- 5) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 6) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 7) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 8) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
- 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, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 11) transport – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, skupem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów - z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m², a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 12) obsługa pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw.
4. Tereny produkcji – należy przez to rozumieć tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
5. Tereny aktywności gospodarczej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.
6. Tereny rolnicze - ekosystemy wodno-łukowe i rzeczne – należy przez to rozumieć tereny użytkowane rolniczo o walorach przyrodniczych z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.
7. Tereny rolne z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny produkcji rolnej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.
8. Tereny leśne – należy przez to rozumieć tereny produkcji leśnej, obiektów służących produkcji leśnej, z dopuszczeniem usług rekreacji, oświaty i wychowania związanych z prowadzoną gospodarką leśną.
9. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć tereny otwartych wód powierzchniowych śródlądowych rzek, jezior, stawów, strumieni, kanałów, rowów, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej.
10. Tereny infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem energii elektrycznej.
11. Tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy głównej.
12. Tereny dróg publicznych – droga dojazdowa – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
13. Tereny dróg publicznych – ciąg pieszo – jezdny – należy przez to rozumieć tereny ciągów pieszo – jezdnych.
14. Tereny dróg transportu rolnego – należy przez to rozumieć tereny dróg, stanowiące dojazd do gruntów rolnych i/lub leśnych.
15. Tereny dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć tereny niepublicznych dróg wewnętrznych.

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

1. Przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
2. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.
3. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami: RM, MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

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

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

1. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.
2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków:
 - 1) z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem: biogazowni oraz elektrowni wiatrowych o masztach przekraczających wysokość 10m;
 - 3) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenach oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E lub na terenach innych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt.3;
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

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

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

- 1) W zakresie minimalnych powierzchni działek nie mniejsze niż:
 - a) 2000 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
 - c) 2000 m² dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,
 - d) 750 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
 - e) 2000 m² dla działki o zabudowie usługowej;
 - f) 4 m² dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do d);
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek nie mniejsze niż:
 - a) 22 m dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 22 m dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,
 - c) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
 - d) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
 - e) 22 m dla działki o zabudowie usługowej.
 - f) 2 m dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do d).

3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80⁰ do 90⁰.

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

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

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

2. Obiekty i obszary zabytkowe:

1) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) zespół kolonii i folwarku Jaroniów,
- b) budynki mieszkalno-gospodarcze i zespoły zabudowy zagrodowej usytuowane przy drodze nr 8,
- c) układ ruralistyczny;

2) dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”.

- g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45°,
- i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

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

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

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

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

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

- 1) zakaz sadzenia drzew;
- 2) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.

3. W przypadku zastosowania rozwiązań technicznych umożliwiających zmniejszenie strefy, obowiązuje strefa określona przez zarządcę sieci.

4. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN.

5. Dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) tereny zabudowy usługowej:

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

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

- d) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 3WS,
 - e) 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1WS;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
 - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m²,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m².
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 4) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;
- 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - 1500 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - 750 m² dla budynku typu bliźniaczego,
 - d) ustala się wskaźniki co najmniej:
 - 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu wolnostojącego,
 - 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu bliźniaczego,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.

- f) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit e.
- 6) Ustalenia, o których mowa w pkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
- d) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-c.
6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty - w wysokości 30 %.

§ 12. Wyznacz się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1RM, dla którego obowiązuje:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
 - 2) warunki zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach: 6 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDD;
 - 2) układ zabudowy – wolnostojąca;
 - 3) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówki podobnej, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30⁰ do 45⁰;
 - 4) ustala się następujące parametry budynków gospodarskich i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: od 30⁰ do 45⁰,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego - minimum 12⁰;

- 5) wysokość budowli - maksymalnie 18 m;
- 6) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
 - e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.
- 7) Ustalenia, o których mowa w pkt 6), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże.

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

§ 13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4MN/U, dla którego obowiązuje:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

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

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

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

- a) handlu detalicznego,
- b) sportu i rekreacji;

2) tereny zabudowy zagrodowej;

3) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
 - b) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200 m²,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 150 m²;
- 4) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się następujące parametry budynków usługowych i mieszkaniowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: od 30° do 45°,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich - minimum 12°;
- 3) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;
- 4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
 - e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. d.
- 5) Ustalenia, o których mowa w pkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,

- e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy).
- f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym – inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-d.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii,
 - c) niepublicznych usług oświatowych,,
 - d) obsługi firm i klienta,
 - e) turystyki,
 - f) zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) sportu i rekreacji,
 - c) obsługa pojazdów samochodowych;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDGP,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z ciągami pieszo-jezdnymi oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz prowadzenia działalności związanej z: zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi,
 - b) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200 m²,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 150 m²,
 - d) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, wzdłuż granicy terenu od strony drogi oznaczonej na rysunku planu KDGP.
- 4) Zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 10 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) ustala się następujące parametry budynków usługowych i mieszkaniowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
- c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;

2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: od 30° do 45°,
- d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich - minimum 12°;

3) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;

4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
- d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
- e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. d.

5) ustalenia, o których mowa w pkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
- d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
- e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
- f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-d.

6. Teren oznaczony symbolem 2MN/U oraz część terenu oznaczonego symbolem 3MN/U znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami 2MN/U oraz 3MN/U znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 3 uchwały.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu:

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

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

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

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDGP,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, demontażem pojazdów, naprawami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
 - b) zakaz lokalizowania obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni powyżej 1000m²,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400m².

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

- 1) ustala się następujące parametry budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 2) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;
- 3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,

- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
 - e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.
- 4) Ustalenia, o których mowa w pkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy).

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

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

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) zdrowia i opieki społecznej,
 - b) sportu i rekreacji;
- 2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDGP,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD;
- 2) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji,

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

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

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

1) ustala się następujące parametry budynków:

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

2) wysokość budowli - maksymalnie 40 m;

3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
- c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
- d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
- e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.

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

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

- 1) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy;
- 2) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 3) w przypadku realizacji obiektu o pozostałych przeznaczeniach:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m² do 50m²,
 - c) każde następne miejsce postojowe na 50m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy).

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej.

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

- 1) tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

1) ustala się następujące parametry budynków produkcyjnych i usługowych:

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

2) wysokość budowli - maksymalnie 40 m;

3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
- c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 3000 m²,
- d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
- e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.

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

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

- 1) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy;
- 2) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 3) w przypadku realizacji obiektu o pozostałych przeznaczeniach:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 21m² do 50m²,
 - c) każde następne miejsce postojowe na 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy).

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

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

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

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

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

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

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny wód śródlądowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Teren oznaczony symbolem 1E znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

4. Teren oznaczony symbolem 1E znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 3 uchwały.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się minimalną szerokość drogi 35 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) droga o przekroju dwujezdniowym - dwie jezdnie każda przeznaczona dla jednego kierunku ruchu o szerokości 7 m;
- 3) lokalizacja bezpośrednich zjazdów wyłącznie za zgodną i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 4) elementy małej architektury, urządzenia techniczne i zieleni urządzona wyłącznie poza istniejącym pasem drogowym;
- 5) lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren dróg publicznych - drogi dojazdowe.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny dróg transportu rolnego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi 4 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Zakaz lokalizacji zjazdu na drogę 1KDGP.

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

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1K, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 2) wysokość noworealizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

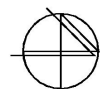
§ 29. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

2. Uchyla się uchwałę Rady Gminy Kobierzyce Nr XIX/219/12 z dnia 25 maja 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice.

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



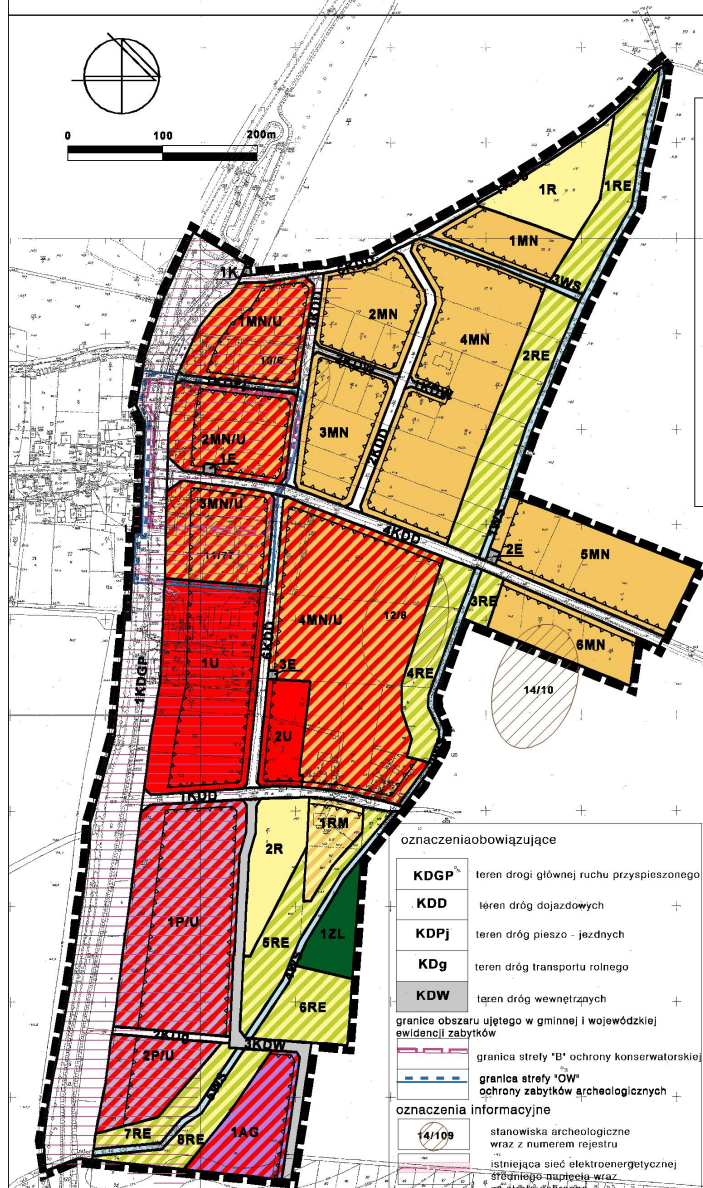
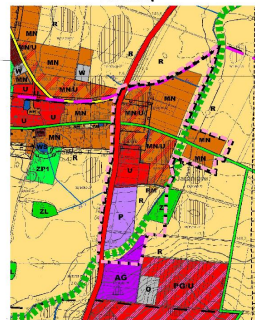
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI CIESZYCE, POŁOŻONEJ W OBRĘBACH: CIESZYCE, WIERZBICE



0 100 200m

SKALA 1:2000

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBIERZYSCA
uchwała nr XXXVI/416/09
Rady Gminy Kobierzysko
z dnia 26 sierpnia 2009r.
ze zmianą



oznaczenia obowiązujące	
KDGP	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
KDD	teren dróg dojazdowych
KDPj	teren dróg pieszo - jezdnych
KDg	teren dróg transportu rolnego
KDW	teren dróg wewnętrznych
granice obszaru objętego w gminie i wojewódzkiej ewidencji zabudowy	
	granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej
	granica strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych
oznaczenia informacyjne	
14/109	stanowiska archeologiczne wraz z numerem rejestru
	istniejąca sieć elektroenergetyczna
	strefa ochronna
	teren, który może być narazony na ponadnormatywny hałas drogowy

LEGENDA oznaczenia obowiązujące	
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RM	tereny zabudowy zagrodowej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/i zabudowy usługowej
U	tereny zabudowy usługowej
B/U	tereny zabudowy produkcyjnej lub/i tereny zabudowy usługowej
AG	tereny aktywności gospodarczej
RE	tereny rolnicze - ekosystemy wodno-łąkowe i rzeczne
R	tereny rolnicze
ZL	tereny leśne
WS	tereny wód śródlądowych
E	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
K	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja

G28

Załącznik graficzny nr 1 Rady Gminy Kobierzysko do uchwały nr z dnia 2012 roku	REGIOPLAN SP. Z O.O. UL. WOLBROMSKA 7 53-148 WROCŁAW
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CIESZYCE POŁOŻONEJ W OBRĘBACH: CIESZYCE, WIERZBICE	Pracownia Projektowa LandArt ul. Preflicza 39/6 53-407 Wrocław tel. 606 727 859
główny projektant	mgr inż. Angelika Jonak członek ZOIR nr Z-465

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CIESZYCE, POŁOŻONEGO W OBRĘBACH:
CIESZYCE, WIERZBICE**

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

Lp	Data wpływu	Imię, nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości	Ustalenia projektu zmiany studium	Uwagi
1.	16.04.2012	Krystyna i Józef Luty	Przeznaczenie obszaru pod terenu aktowości gospodarczej	Dz nr 111/1, 107	R, RE Tereny rolnicze oraz ekosystemy wodno-łukowe	Przeznaczenie terenu pod aktywność gospodarczą było niezgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
2.	16.04.2012	Jan Muszyński Ul. Kasztanowa 17 Cieszyce	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo - usługową	Dz nr 132	U Tereny zabudowy usługowej	Przeznaczenie terenu pod usługi było niezgodne z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

ROZSTRZYGNIECIE

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

zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Cieszyce, położonego w obrębach: Cieszyce, Wierzbice

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.)

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

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

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

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

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

- min. 1 543 661 zł,
- maks 5 402 813 zł,

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

- min. 740 214 zł,
- maks. 2 590 751 zł,

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

- min. 84 540 zł,
- maks. 295 890 zł,

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

- min. 0 zł,
- maks. 0 zł,

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

- min. 25 337. zł,
- maks. 9 882 498 zł.

W I okresie prognozuje się nie wystąpienie opłat adiacenckich.

Biorąc pod uwagę wysokości dochodów, które wystąpiły w pierwszym okresie po wejściu planu w życie, stwierdza się, że pozwalają one na pokrycie ze środków własnych przedstawionych poniższych części

kosztów związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego: ewentualną realizację 10 % elementów infrastruktury technicznej.

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

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

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

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

Uzasadnienie

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

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

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

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

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

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

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

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

Do uchwały załączono rozstrzygnięcie nieuwzględnionych uwag, które wpłynęły w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, które odbyło się od 22 marca do 20 kwietnia 2012 roku. Projekt planu został ponownie wyłożony w dniach od 22 października do 21 listopada 2012 roku. W trakcie ponownego wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

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