

Projekt

z dnia 13 listopada 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../15
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XVIII/205/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 kwietnia 2012r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009r. zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r., Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Nr VI/66/15 z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) strefa ochrony konserwatorskiej ścisłej;
- 5) strefa historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się: sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem §13 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnie 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,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty);
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 poz. 199 z późn. zm.).

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) finanse - należy przez to rozumieć usługi związane 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 emerytalnymi i rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedażowej do 400 m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) handel hurtowy - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą hurtową towarów o powierzchni sprzedażowej do 1000 m²;
- 5) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, 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) turystyka – należy przez to rozumieć działalność zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
- 7) obsługa firm i klienta - należy przez to rozumieć usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;

- 8) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie;
- 9) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, centrów medycznych, klinik (szpitali), zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, obiektów opieki społecznej;
- 10) transport – należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 11) usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 12) usługi zdrowia - należy przez to rozumieć publiczne przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia;
- 13) usługi sportu – należy przez to rozumieć usługi sportowe i rekreacyjne;
- 14) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 15) usługi administracji - należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 16) obsługa pojazdów samochodowych - należy przez to rozumieć usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych i przyczep, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw;
- 17) produkcja - należy przez to rozumieć działalność związaną z produkcją, składowaniem i magazynowaniem;
- 18) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwie - należy przez to rozumieć działalność związaną z produkcją w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwie, w tym ekologicznych, z wyłączeniem obiektów hodowlanych powyżej 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) 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);
- 2) ograniczenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy elementów ochrony akustycznej realizowanej od strony drogi IKDA (autostrada A4);
- 3) ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej;
 - b) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - 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;

- c) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- d) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 8. Określa się następujące zasady 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) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
 - a) 1MN do 7MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MW do 3MW do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1MN/U do 5MN/U, 1MN/UP oraz 2U/P do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) 1RM/MN, 2RM/MN i 1R/B do 4R/B do terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) 1UP do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) każdą powierzchnię, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 6) część obszaru objętego planem znajduje się w potencjalnej strefie oddziaływania autostrady A4, w której dla budynków z pomieszczeniami przeznaczonych na pobyt ludzi należy stosować środki techniczne (ekrany akustyczne, okna i ściany o podwyższonej izolacyjności akustycznej, itp.) w celu zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 9. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie planu znajduje zespół dworski Ślęza Lasowo z parkiem i folwarkiem wpisane do rejestru zabytków:
 - a) park z terenem folwarku, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3852/536/W decyzją z dnia 31 stycznia 1984r.,
 - b) dwór z wieżą mieszkalną, ul. Główna 12b, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3851/702 decyzją z dnia 2 czerwca 1960r.,
 - c) oficyna mieszkalna I, ul. Główna 12, wpisana do rejestru zabytków pod numerem A/3851/702 decyzją z dnia 2 czerwca 1960r.;
- 2) dla obiektów i obszaru zespołu dworskiego z parkiem i folwarkiem, o których mowa w pkt 1 wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej ścisłej (w obszarze planu granica ta jest tożsama z granicą obszaru zespołu dworskiego z parkiem i folwarkiem wpisanego do rejestru zabytków), w granicach której:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni,

- b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - d) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów historycznych zespołów ruralistycznych,
 - e) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - f) nowopowstająca zabudowa winna nawiązywać do przebiegu pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
 - g) zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórza gospodarczego; dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
 - h) zakazuje się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - i) zakazuje się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych,
 - j) formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowane z elementami drewna, metaloplastyki;
- 3) w obrębie planu znajduje się strefa historycznego układu ruralistycznego wsi (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), w granicach której:
- a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - b) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) 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, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
 - d) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka matowa w kolorze ceglastym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - e) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) rządcówka, ul. Główna 12d,
 - b) spichlerz, ul. Główna 12,
 - c) oficyna mieszkalna II, ul. Główna 12c,
 - d) obora, ul. Główna 12,
 - e) stodoła, ul. Główna 12;
- 5) dla obiektów, o których mowa w pkt 4 obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,

- b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - f) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - g) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 6) w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne nr:
- a) 3/35/81-28 AZP - grób szkieletowy, kultura ceramiki wstęgowej klutej (neolit),
 - b) 7/39/81-28 AZP - ślad osadniczy, kultura przeworska, lendziel i łużycka (okres wędrówek ludów późny, pradzieje, neolit i późne średniowiecze),
 - c) 8/40/81-28 AZP - osada, ślad osadniczy, kultura łużycka (epoka brązu, neolit),
 - d) 11/43/81-28 AZP - ślad osadniczy i osada, kultura łużycka i przeworska (późne średniowiecze, II-I pne, ?pradzieje),
 - e) 13/45/81-28 AZP - ślad osadniczy i osada, kultura przeworska (późne średniowiecze);
- 8) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 9) w strefie, o której mowa w pkt 6 oraz w obrębie stanowisk, o których mowa w pkt 7 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ewentualnych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami 1UP i 2US stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych określa się:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat – obszar $Q_{1\%}$,
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat – obszar $Q_{10\%}$;
- 2) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przeciwpowodziowej;
- 3) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - obszar $Q_{0,2\%}$;

4) dodatkowo w granicach planu oznaczono zasięg powodzi z 1997r., dla którego brak jest decyzji administracyjnych.

§ 12. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) 1000 m² dla terenów 1MN do 7MN, 1MN/U do 5MN/U, 1MN/UP, 1RM/MN i 2RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- b) 750 m² dla terenów 1MN do 7MN, 1RM/MN i 2RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego bliźniaczego,
- c) 1500 m² dla terenów 1MW do 3MW i 1UP,
- d) 2000 m² dla terenów 1U do 4U, 1US, 2US, 1U/P do 3U/P,
- e) 5000 m² dla terenu 1ZP, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w §30 ust. 1 pkt 2 lit. e dopuszcza wydzielenie jednej działki budowlanej nie mniejszej niż 3000 m²,
- f) 100 m² dla pozostałych terenów;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a, d i e,
- b) 16 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b oraz lit. c,
- c) 4 m dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

§ 13. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla linii energetycznych średniego napięcia 20kV określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 2) dla terenów 1R do 5R, 1ZL, 1ZI do 2ZI wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 4) w obszarze planu znajduje się strefa ochronna terenu zamkniętego w granicach, której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy kubaturowej i nadziemnych liniowych urządzeń infrastruktury nie związanych z funkcjonowaniem terenu zamkniętego;
- 5) przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy uwzględnić miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilościach zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w tym także gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 MPa - fi300;

- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
 - rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/B do 4R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - d) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków: odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, 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;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
- a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej po jej wybudowaniu,
 - b) przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia 6,3 MPa - fi300, dla którego obowiązują której strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi sieci gazowych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnich, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek,
 - b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,

- c) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
- d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów 1MN do 7MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej oraz usługi kultury.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 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. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
 - b) ustala się wskaźnik co najmniej:
 - 450 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w układzie wolnostojącym,
 - 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
 - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
 - b) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego;
 - c) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a i b,
 - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;

- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenu 1MN:
 - 8 m od strony drogi 2KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - b) dla terenu 2MN:
 - 6 m od strony drogi 4KDL, lecz nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 3 m od strony terenu 3WS,
 - c) dla terenu 3MN:
 - 30 m od strony drogi 1KDA, lecz nie mniej niż 55 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - d) dla terenów 4MN i 7MN - 6 m od strony dróg,
 - e) dla terenów 5MN i 6MN: w nawiązaniu do istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym;
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
4. Tereny 2MN i 4MN częściowo znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

5. Tereny 1MN, 2MN i 3MN znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

6. Na terenie 4MN znajduje się stanowisko archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 18. 1. Dla terenów 1RM/MN i 2RM/MN– tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

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

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: 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. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy;
- 2) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

5. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
- b) ustala się wskaźnik co najmniej:
 - 450 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych wolnostojących,
 - 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
- c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) 2000 m² dla jednego budynku zagrodowego,
- b) 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego,
- c) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego,
- d) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a, b i c,
- e) ustalenia, o których mowa w lit. a, b i c nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) zgodnie z §9 pkt 3 lit. d oraz e,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

6. Tereny 1RM/MN i 2RM/MN znajdują się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały;
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 19. 1. Dla terenów 1MW do 3MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 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. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:
 - 30% dla terenu 1MW i 3MW,

- 60% dla terenu 2MW,
 - b) ustala się wskaźnik co najmniej: 150 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
 - c) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 1500 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: 2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęcie 50 m² usług,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenu 1MW – 6 m od strony drogi 2KDD oraz 2 m od strony drogi 3KDL,
 - b) dla terenu 2MW – 6 m od strony drogi 2KDD oraz na linii rozgraniczającej od strony drogi 3KDL;
 - c) dla terenu 3MW - 6 m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 35° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Tereny 1MW do 3MW znajdują się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały;
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 20. 1. Dla terenów 1MN/U do 5MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego (o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 150 m²), niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, turystyki oraz dodatkowo dla terenów 1MN/U i 2MN/U obsługi pojazdów samochodowych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 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. Przeznaczenia określone w ust. 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
- b) ustala się wskaźnik co najmniej:

- 450 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
- 337 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym;

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) 1000 m² dla jednego budynku wolnostojącego,
- b) 750 m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego,
- c) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a i b,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,5,
- b) minimalna intensywność zabudowy: 0;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - c) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - d) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
 - 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 w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do e,
 - g) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenu 1MN/U:
 - 8 m od strony drogi 2KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - b) dla terenu 2MN/U:
 - 8 m od strony drogi 2KDL,
 - 6 m od strony drogi 1KDD,
 - c) dla terenów 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U - 6 m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym;
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
5. Tereny 2MN/U i 5MN/U oraz częściowo 1MN/U, 3MN/U i 4MN/U znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.
6. Tereny 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U i 5MN/U oraz częściowo 1MN/U, znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

7. Na terenach 1MN/U i 4MN/U znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 21. 1. Dla terenu 1MN/UP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) usługi z zakresu: oświaty, kultury, zdrowia oraz administracji;

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

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

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

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. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- a) 1000 m² dla jednego budynku wolnostojącego,
- b) 1000 m² dla jednego budynku usługowego,
- c) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a, b i c,
- d) ustalenia, o których mowa w lit. a, b i c nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6,
- b) minimalną intensywność zabudowy: 0;

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,

- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - c) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
 - d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym;
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

5. Teren 1MN/UP znajduje się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały;
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenów 1U do 4U – tereny usług, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) dla terenów 1U do 4U: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, sportu, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki oraz administracji,
 - b) dodatkowo dla terenu 1U usługi z zakresu: handlu hurtowego, transportu, produkcji oraz obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne;
 - c) dodatkowo dla terenów 1U i 2U usługi z zakresu: obsługi pojazdów samochodowych;
- 2) uzupełniające dla terenu 2U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 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) dla terenów 1U do 4U ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,

- c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,5,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) 1 miejsce postojowe na 2 miejsca pracy oraz jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²;
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²;
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
 - c) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - d) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
 - 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 w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do e,
 - g) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenu 1U:
 - 6 m od strony drogi 1KDL oraz 1KDA, lecz nie mniej niż 55 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 8 m od strony drogi 2KDL,
 - b) dla terenu 2U:
 - 6 m od strony drogi 2KDL, lecz nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 3 m od strony terenu 3WS,
 - c) dla terenu 3U i 4U - 6 m od strony drogi 2KDD;
- 10) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem §9 pkt 3 lit. d oraz e:
- a) dla terenów 1U i 2U dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla pozostałych terenów:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° - 45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym,
- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Tereny 2U, 3U i 4U znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 23. 1. Dla terenów 1U/P do 3U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, turystyki oraz kultury oraz administracji,
- b) dodatkowo dla terenu 1U/P: obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- c) dodatkowo dla terenu 1U/P i 3U/P: produkcja i handel hurtowy,
- d) dodatkowo dla terenu 2U/P i 3U/P: obsługa pojazdów samochodowych;
- e) dodatkowo dla terenu 2U/P: produkcja filmowo-telewizyjna, obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych oraz funkcja mieszkaniowa;

2) uzupełniające:

- a) usługi drobne oraz dodatkowo dla terenu 2U/P lądowisko dla statków powietrznych;
- b) dla terenu 3U/P w pasie 40 m od ulicy Brzozowej funkcja mieszkaniowa o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m² dla działki budowlanej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia 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. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1 dla terenu 1U/P i 2U/P oraz 1,5 dla terenu 3U/P,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej:
 - a) dla terenu 1U/P - 10% powierzchni działki budowlanej,

- b) dla terenu 2U/P i 3U/P - 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem §9 pkt 2;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać, dla terenu:
- a) 1U/P i 3U/P - 12 m,
- b) 2U/P - 24 m, z zastrzeżeniem §9 pkt 2;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych:
- a) dla terenu 1U/P i 3U/P nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- b) dla terenu 2U/P w nawiązaniu do istniejącej historycznej zabudowy, lecz nie więcej niż sześć kondygnacji z zastrzeżeniem §9 pkt 2;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
- c) następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
- d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni 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) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 10 miejsc postojowych,
- g) produkcji i dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,
- h) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do d,
- i) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenów 1U/P i 2U/P - 6 m od strony dróg,
- b) dla terenu 3U/P:
- 10 m od strony terenu 1ZI i granicy planu,
 - 6 m od strony pozostałych dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów z zastrzeżeniem §9 pkt 2.
5. Teren 2U/P znajduje się w granicach stref:
- 1) ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2;
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.
6. Na terenie 2U/P znajdują obiekty i obszar o walorach historycznych wpisane:
- 1) rejestru zabytków, o których mowa w §9 pkt 1 uchwały;
- 2) do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w §9 pkt 4 i 5 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenu 1UP – teren usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, sportu, zdrowia i administracji.

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalną intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od strony drogi 7KDD;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych i większych niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

§ 25. 1. Dla terenów 1US i 2US – tereny usług sportu, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne oraz usługi publiczne (oświaty, kultury, oraz administracji);
- 2) uzupełniające:
 - a) dla terenu 1US: usługi z zakresu: niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług zdrowia, gastronomii i rozrywki, usług drobnych, handlu detalicznego oraz turystyki,
 - b) dla terenu 2US: usługi z zakresu: zdrowia, gastronomii i rozrywki oraz handlu detalicznego.

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;

- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
- a) 2000 m²,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
- a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²;
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²;
 - c) następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni 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 w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do d,
 - g) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) dla terenu 1US:
 - 6 m od strony drogi 1KDA, lecz nie mniej niż 55 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - 8 m od strony pozostałych dróg,
 - b) dla terenu 2US:
 - 10 m od strony terenu 2ZI,
 - 6 m od strony drogi 2KDD i 3KDD;
- 10) zasady kształtowania dachów:
- a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych i większych niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej.
3. Teren 2US znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

4. Na terenach 1US i 2US znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 26. 1. Dla terenów 1R/B do 4R/B– tereny rolnicze, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów 1R/B do 4R/B 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.);

2) ustala się zakaz lokalizowania:

a) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy,

b) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,

c) silosów,

d) obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²,

e) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

3) ustala się zakaz:

a) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

b) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

3. określa się:

1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%,

b) dla terenów 1R/B do 3R/B ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

c) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,

d) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych;

2) intensywność zabudowy działki budowlanej:

a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,

b) minimalną intensywność zabudowy: 0;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

5) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;

6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

7) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);

8) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od strony dróg;

9) zasady kształtowania dachów:

- a) symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków garażowych.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 5R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych.

4. Na terenie 4R znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 28. 1. Dla terenu 1ZL - teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenie 1ZL ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym związanej z gospodarką leśną.

§ 29. 1. Dla terenów 1ZI i 2ZI – tereny zieleni izolacyjnej, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń izolacyjna;

2) uzupełniające:

- a) ciągi piesze i rowerowe,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) elementy ochrony akustycznej.

2. Na terenach 1ZI i 2ZI:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) co najmniej 75% powierzchni działki należy urządzać jako powierzchnię biologicznie czynną.

3. Teren 2ZI znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

4. Na terenie 2ZI znajduje się stanowisko archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenu 1ZP – teren zieleni urządzonej, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: niepublicznych usług oświaty, kultury, sportu, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) ciągi piesze i rowerowe,
- c) boiska i place zabaw,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) jeden budynek mieszkalny o cechach rezydencji.

2. Określa się:

- 1) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40% przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 2% powierzchni całego terenu 1ZP;
- 2) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 5000 m², przy czym dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w lit. a,
 - c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 0,2 przy czym dla zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w §30 ust. 1 pkt 2 lit. e dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy: 0,3,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10 m;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych (parkingowych);
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od strony dróg;
- 10) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

§ 31. 1. Dla terenów 1WS do 3WS - tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie podstawowe: wody płynące i stojące wraz z urządzeniami wodnymi, w tym istniejąca elektrownia wodna znajdująca się na terenie 3WS.

2. Dopuszcza się realizację przepraw mostowych (mosty, kładki) oraz dla terenu 3WS produkcję energii elektrycznej.

3. Na terenie 3WS obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 7 m;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 3,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.

4. Część terenu 3WS znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej, o której mowa w §9 pkt 2.

§ 32. 1. Dla terenu 1K - teren urządzeń kanalizacji ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja urządzeń kanalizacyjnych.

2. Na terenie 1K obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.

§ 33. 1. Dla terenów 1E do 5E - tereny urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

2. Na terenach 1E do 5E obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalną intensywność zabudowy: 1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.

3. Teren 3E znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały:

4. Tereny 3E i 4E znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 34. 1. Dla terenu 1KDA (autostrada A4) - teren drogi klasy „A” autostrada ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna.

2. Dla drogi 1KDA ustala się szerokość zgodnie z rysunkiem planu (52 do 157 m).

§ 35. 1. Dla terenów 1KDL do 4KDL - tereny dróg klasy „L” lokalne ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) 1KDL (ul. Szyszkowa) - zgodnie z rysunkiem planu (9 do 14 m);
- 2) 2KDL (ul. Pszenna w ciągu drogi powiatowej nr 1951D) - zgodnie z rysunkiem planu (9 - 31 m);
- 3) 3KDL (ul. Akacyjowa i ul. Brzozowa) - zgodnie z rysunkiem planu (8 - 13 m);
- 4) 4KDL (ul. Główna) - zgodnie z rysunkiem planu (8 - 21 m).

3. Tereny 4KDL oraz częściowo 2KDL, 3KDL znajdują się w granicach stref:

- 1) historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały;
- 2) ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

4. Na terenie 2KDL znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 36. 1. Dla terenów 1KDD do 7KDD - tereny dróg klasy „D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla drogi:

- 1) 1KDD (ul. Dębowa) - zgodnie z rysunkiem planu (7 do 9 m);
- 2) 2KDD (ul. Główna) - zgodnie z rysunkiem planu (7 do 11 m);
- 3) 3KDD - zgodnie z rysunkiem planu (6 do 28 m);
- 4) 4KDD - zgodnie z rysunkiem planu (6,5 do 11 m);
- 5) 5KDD (ul. Lipowa) i 8KDD - 10 m;
- 6) 6KDD (częściowo ul. Parkowa) - zgodnie z rysunkiem planu (10 do 28 m);
- 7) 7KDD - zgodnie z rysunkiem planu (5 do 10 m).

3. Tereny 1KDD oraz częściowo 2KDD, 3KDD, 4KDD i 6KDD znajdują się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Tereny 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz częściowo 4KDD i 6KDD znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

5. Na terenie 6KDD znajduje się stanowisko archeologiczne, o których mowa w §9 pkt 7, 8 i 9 uchwały.

§ 37. 1. Dla terenów 1KDPj i 2KDPj - tereny ciągów pieszo-jezdných ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających dla ciągu:

- 1) 1KDPj (ul. Rzeczna) - zgodnie z rysunkiem planu (5 - 9 m);
- 2) 2KDPj (ul. Boczna) - zgodnie z rysunkiem planu (4 - 10 m).

3. Tereny 1KDPj i 2KDPj znajdują się w granicach stref historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Teren 2KDPj i częściowo 1KDPj znajdują się w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 38. 1. Dla terenu 1KDPr - teren ciągu pieszo-rowerowego, ustala się przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszo-rowerowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (4,5 - 7,5 m).

3. Teren 1KDPr znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

§ 39. 1. Dla terenów 1KDg i 2KDg - tereny dróg transportu rolnego ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDg - zgodnie z rysunkiem planu (4 m);
- 2) 2KDg - zgodnie z rysunkiem planu (5 m).

§ 40. 1. Dla terenów 1KDW do 4KDW - tereny dróg wewnętrznych, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 1KDW - zgodnie z rysunkiem planu (5 - 8 m);
- 2) 2KDW - 10 m;

3) 3KDW (ul. Cisowa) - zgodnie z rysunkiem planu (6 - 8 m);

4) 4KDW (ul. Lawendowa) - 10 m.

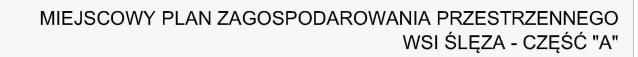
3. Teren 1KDW znajduje się w granicach strefy historycznego układu ruralistycznego wsi, o której mowa w § 9 pkt 3 uchwały.

4. Teren 3KDW znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 pkt 6 i 9 uchwały.

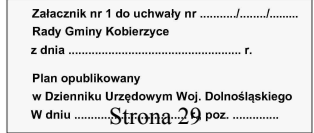
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”* zgodnie z art. 17 pkt 9 poddany został procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:

- 1) od 26 stycznia 2015r. do 24 lutego 2015r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne nieuwzględnione uwagi do ustaleń projektu planu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”*,
- 2) od 11 maja 2015r. do 10 czerwca 2015r., w wyniku, którego wpłynęły uwagi do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”*, wśród których dwie rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce nie zostały uwzględnione,
- 3) od 21 sierpnia 2015r. do 18 września 2015r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne nieuwzględnione uwagi do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”*.

2. Pierwsza nieuwzględniona uwaga wpłynęła w dniu 11 maja 2015r. i dotyczy wniosku o przeznaczenie działki nr 77/12 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

- 1) zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce przeznaczony jest pod lokalizację funkcji usługowych;
- 2) w projekcie planu przedmiotowa działka posiada przeznaczenie usługowo-produkcyjne (3U/P) z dopuszczeniem w pasie 40 m wzdłuż ulicy Brzozowej (teren 3KDL) lokalizacji funkcji mieszkalnych jedynie jako funkcji uzupełniającej co jest zgodne z ustaleniami studium;
- 3) rozszerzanie funkcji mieszkalnej jednorodzinnej na cały obszar działki 77/12 byłoby niezgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w studium, w związku z czym Rada Gminy Kobierzyce przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga **o nieuwzględnieniu** uwagi.

3. Druga nieuwzględniona uwaga wpłynęła w dniu 17 czerwca 2015r. i dotyczy wniosku o przeznaczenie działek nr 44/4 i 44/5 pod obsługę pojazdów samochodowych (bezdotykowa myjnia samochodów):

- 1) działka nr 44/4 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, na której dopuszczone są usługi ale jedynie w formie uzupełniającej i ograniczonym zakresie określonym polityką przestrzenną gminy, ustaleniami planu i przepisami odrębnymi dotyczącymi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z uwagi na przeznaczenie podstawowe terenu 2MN pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodnie z ustaleniami studium) Rada Gminy Kobierzyce przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga **o nieuwzględnieniu** uwagi w zakresie działki nr 44/4;
- 2) działka nr 44/5 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2U – tereny usług, w tym także usług z zakresu obsługi pojazdów samochodowych, co wynika bezpośrednio z ustaleń planu. Rada Gminy Kobierzyce przychyliła się do rozstrzygnięcia Wójta i ostatecznie rozstrzyga **o nieuwzględnieniu** uwagi w zakresie działki nr 44/5 jako bezprzedmiotowej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Śleza – część „A”

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu finansowane będą z budżetu gminy, w tym także z środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.

2. Inwestycje wykonane zostaną zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

UZASADNIENIE

1. Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”* sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XVIII/205/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 20 kwietnia 2012 r.
2. Celem opracowania planu jest realizacja polityki przestrzennej dla przedmiotowego fragmentu wsi wyrażonej w „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce*”.
3. Projekt planu opracowany został zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz przeszedł procedurę planistyczną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) a w szczególności uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, w tym także wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 *Prawo ochrony środowiska* (tj. Dz. U. z 2013 poz. 1232 z późn. zm.). Jednocześnie w związku z udostępnieniem gminom przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej (RZGW) map zagrożenia powodziowego ponowiono w tym zakresie uzgodnienia z Dyrektorem RZGW.
4. W związku z prowadzonymi pracami projektowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów w ramach projektu mpzp a położonych pomiędzy ulicą Akacją, Brzozową a autostradą A4 w celu wyeliminowania konfliktów, teren opracowania został podzielony na część A i B. Projekt planu dla części A został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania.
5. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
 - 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi oraz dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
 - 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Ślęza ograniczając zabudowę do zabudowy przede wszystkim uzupełniającej bądź rozszerzającej istniejące tereny zurbanizowane na zasadach kontynuacji. Jednocześnie nie wprowadzono elementów dysharmonizujących ukształtowany krajobraz.
 - 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem poprzez uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego, ponadto:
 - a) w toku prac nad planem, na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) zaszła konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z prośbą o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. W wyniku przeprowadzonej procedury 1,3018 ha gruntów rolnych uzyskało stosowną zgodę, natomiast w przypadku 4,9475 ha Minister odmówił wydania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - b) utrzymano bez zmiany przeznaczenia przeszło 2 ha obszar leśny.
 - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze szczególnym uwzględnieniem zabytków wpisanych do rejestru zabytków co zostało potwierdzone procedurą uzgodnienia projektu planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 5) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, wśród których w przypadku wsi Ślęza do najważniejszych należy potencjalne zagrożenie powodziowe. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ($Q_{1\%}$, oraz $Q_{10\%}$) a także obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie ($Q_{0,2\%}$). Obszary te uwzględnione zostały w ustaleniach planu co potwierdzone zostało uzgodnieniem z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu.

- 6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.
- 7) W zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w ustaleniach planu uwzględnione zostały granice terenu zamkniętego i strefa ochronna terenu zamkniętego.
- 8) Z uwagi na wyposażenie obszaru wsi Ślęza w niezbędną infrastrukturę techniczną, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanym z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej.
- 9) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski.
 - b) projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”* zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* poddany został także procedurze wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:
 - od 26 stycznia 2015 r. do 24 lutego 2015 r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne nieuwzględnione uwagi do ustaleń projektu planu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”*,
 - od 11 maja 2015 r. do 10 czerwca 2015 r., w wyniku, którego wpłynęły uwagi do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”*, wśród których dwie rozstrzygnięciem Wójta Gminy Kobierzyce nie zostały uwzględnione,
 - od 21 sierpnia 2015 r. do 18 września 2015 r., w wyniku, którego nie wpłynęły żadne nieuwzględnione uwagi do ustaleń projektu w zakresie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”*.
 - c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
6. Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
 - 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej wokół terenów zurbanizowanych.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”* jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXII/274/12 z dnia 3 października 2012r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ślęza – część „A”*, wraz załącznikami i listą nieuwzględnionych uwag przedstawiam Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia.