

Projekt

z dnia 2 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2023
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej
części wsi Ślęza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z uchwałą Nr XXXIII/613/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Ślęza oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

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

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

4. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

5. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce parkingowe – miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk parkingowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,

- c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących; nieprzekraczalna linia zabudowy nie obowiązuje: budynków obiektów dozoru (portierni), budynków stacji transformatorowych, budynków stacji redukcyjnych gazu oraz zbiorników retencyjnych;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – suma powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) **zabudowa usługowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) **finanse** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) **gastronomia** – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

- c) **handel detaliczny** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m²,
 - d) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000m²,
 - e) **kultura** – teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, świetlice, ośrodki kultury,
 - f) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod: 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, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
 - g) **usługi sportu i rekreacji** – urządzenia, obiekty i ośrodki sportu oraz rozrywki, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
 - h) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - i) **obsługa firm i klienta** – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnie, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - j) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
 - k) **obsługa pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, myjni, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 3) **zabudowa zagrodowa** – tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi produkcji rolnej;
- 4) tereny rolnicze;
- 5) tereny wód powierzchniowych;
- 6) droga publiczna klasy Z – zbiorcza;
- 7) droga publiczna klasy D – dojazdowa;
- 8) droga publiczna – ciąg pieszo jezdny;
- 9) droga wewnętrzna;
- 10) droga transportu rolnego;
- 11) teren elektroenergetyki.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem realizacji środków ochrony przed hałasem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 40m, po 20m od osi gazociągu, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN200 i DN 300 o ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa;
- 5) w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ oraz $Q_{10\%}$ - ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 6) ustala się strefę techniczną od dwutorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wynoszącą 38m, po 19m od osi linii, w obrębie której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości 20m, po 10m od osi linii,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
 - d) przy zbliżeniach do linii innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych;
- 7) ustala się strefę techniczną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, wynoszącą 10m, po 5m od osi linii, w obrębie której obowiązuje:
 - a) do czasu skablowania lub przełożenia linii, wyklucza się lokalizację budynków,
 - b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości 10m, po 5m od osi linii,
 - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
 - d) przy zbliżeniach do linii innych obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych.

§ 6. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolem MN/U lub MN/RM/U, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) tereny oznaczone symbolem RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:
 - a) 12/44/81-28 AZP
 - ślad osadniczy – pradzieje, epoka kamienia, schyłkowy paleolit, obozowisko – mezozolit; osada otwarta – neolit;
 - ślad osadniczy – wczesna epoka brązu, kultura unietycka,
 - osada otwarta – epoka brązu, kultura łużycka,
 - osada otwarta – kultura łużycka, epoka brązu – okres halsztacki,
 - osada otwarta – kultura lateńska, okres lateński,
 - osada otwarta – kultura przeworska, okres letański – okres wędrówek lodów,
 - osada otwarta – wczesne średniowiecze,
 - osada otwarta – późne średniowiecze; osada otwarta – późne średniowiecze/nowożytność,
 - b) 17/49/81-28 AZP,- osada pradzieje;
- 3) w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych, zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

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

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i MN/RM/U,
 - b) 2000m² na terenie oznaczonym symbolem U;
- 2) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 18m na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U i MN/RM/U,
 - b) 25m na terenie oznaczonym symbolem U;
- 3) powierzchnia działek dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, nie może być mniejsza niż 2m²;
- 4) szerokość frontu działek dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne, nie może być mniejsza niż 2m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - c) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) na obszarze planu występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Ślęza, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne):

- a) wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - $Q_{1\%}$,
- b) wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - $Q_{10\%}$;
- 3) na obszarze planu występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
- 2) ustala się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 3) sytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 5m,
 - d) drogi wewnętrzne o szerokości 7m zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - e) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m,
 - g) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, w tym m.in. dla stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30m i poborze wody w ilości do 10m³/dobę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków: zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną: dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej, własnych źródeł energii lub odnawialnych źródeł energii:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U - o mocy przekraczającej 100kW,
 - b) dla pozostałych terenów – o mocy nie przekraczającej 100kW,
 - z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U - o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych,
 - dla pozostałych terenów – o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz biogazowni z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, gastronomia, finanse, kultura, usługi drobne, obsługa firm i klienta, zdrowie i opieka społeczna, niepubliczne usługi oświaty,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleń urządzone.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, 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);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych - jako wolnostojących;

- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy D oznaczonej symbolem 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDPI, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
 - 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - 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 nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
 - 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
 - 3) obowiązuje intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,8;
 - 4) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m², z zastrzeżeniem pkt 5;
 - 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m²;
 - 6) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
 - 7) obowiązuje wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDZ, 1KDD, drogi wewnętrznej 1KDW oraz publicznego ciągu pieszo-jezdnego 1KDPI;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDZ lub 1KDD;

3) obsługę komunikacyjną terenu 3MN należy zapewnić od strony terenu drogi publicznej 1KDZ.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 20m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 3) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 4) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

7. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN300, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

8. Dla terenu 1MN w granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

9. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

10. Dla terenu 1MN w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 2 i 3.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U i 2MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m², usługi drobnych, kultura, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, sport i rekreacja, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urzędnictwo i obiekty towarzyszące,
- c) zieleń urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;

- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Pszenna), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolami 1KDD lub 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - 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 nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 8) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 1,2;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 2000m² dla jednego budynku usługowego;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;

- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 4-5 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 8) obowiązuje wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 9) dopuszcza się zarurowanie istniejącego rowu melioracyjnego SL.2-10, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN/U, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDD, 2KDD;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej 1KDD.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 6) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 7) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

7. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt1.

8. Dla terenu 1MN/U w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 2 i 3.

9. Dla terenu 1MN/U w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ oraz $Q_{10\%}$, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 5 oraz §11 pkt2.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące.

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

- 1) zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
- 2) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 3) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 4) zakazuje się trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

- 5) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 6) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
- a) dla koni i żrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Pszenna), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDPI, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków nie może przekraczać 12m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - 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 nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

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

- 1) powierzchnia zabudowy na powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 2,0;
- 4) obowiązuje wskaźnik co najmniej 3000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1RM należy zapewnić poprzez istniejący zjazd z ul. Pszennej (1KDZ) lub od strony przyległego terenu drogi publicznej pieszo-jezdnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDPI.

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

- 1) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej, wliczając w to garaże;
- 2) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 3) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

7. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN300, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

8. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

9. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 5.

10. Teren 1RM znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/RM/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - c) zabudowa usługowa z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 150m², kultura, obsługa firm i klienta, niepubliczne usługi oświaty, sport i rekreacja, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona.

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

- 1) zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);
- 2) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 3) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 4) zakazuje się trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

- 5) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 6) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
- a) dla koni i żrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

3. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Pszena), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolami 1KDD lub 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 6) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 7) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- 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 nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

8) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60%; powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 1,8;
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 2000m² dla jednego budynku usługowego,
 - c) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6;
- 7) ustalenia, o których mowa w pkt 4-5 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 8) obowiązują wskaźniki:
 - a) co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) co najmniej 1500m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 9) dopuszcza się zarurowanie istniejącego rowu melioracyjnego SL.2-10, zlokalizowanego na terenie, z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych 1KDD, 1KDD, 2KDD.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej, wliczając w to garaże;
- 3) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m²;

- 4) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 5) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 6) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 7) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 8) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego (stanowiska postojowego) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

8. Teren 1MN/RM/U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

9. Dla terenu 1MN/RM/U w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 2 i 3.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego i hurtowego, kultury, usług drobnych, sportu i rekreacji, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleń urządzone.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu);
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej związanej z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej klasy Z oznaczonej symbolem 1KDZ (ul. Pszena), zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami dróg publicznych klasy D oznaczonych symbolami 1KDD lub 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości od 19m do 27m od południowej linii rozgraniczającej z terenem autostrady A4, leżącym poza obszarem planu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków nie może przekraczać 12m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 7m;
- 5) wysokość budowli:

- a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) budowli sytuowanych na dachach budynków - mierzona od górnego obrysu połaci dachowej nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczanej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
 - c) pozostałych budowli sytuowanych na gruncie nie może przekraczać 15m;
- 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 2,0;
- 4) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 4;
- 7) ustalenie, o którym mowa w pkt 4 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej, 1KDD.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 6) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych.

7. Teren 1U znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

8. Dla terenu 1U w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 2 i 3.

9. Dla terenu 1U w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q_{1%} oraz Q_{10%}, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 5 oraz §11 pkt2.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

- b) urządzenia wodne związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) drogi transportu rolnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt1.

4. Dla terenu 2R w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 2 i 3.

5. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN300, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

6. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

7. Dla terenów 1R i 2R w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$ oraz $Q_{10\%}$, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 5 oraz §11 pkt2.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS**, **2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne, zbiorniki wodne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) przejazdy mostkowe,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie rowu melioracyjnego.

3. Tereny WS znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

4. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN300, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

5. Dla terenów 1WS, 2WS w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 5 oraz §11 pkt2.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E** ustala się przeznaczenie: teren elektroenergetyki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 5m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 8m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nie ustala się linii zabudowy;
- 5) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0.

3. Tereny E znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IT** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków,
- 2) nie ustala się minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

4. Teren IT znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** (ul. Pszenna) ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy zbiorczej.

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

- 1) parametry jak dla drogi klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu (w granicach działki nr 171/2).

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Teren KDZ znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

5. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN300, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

6. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) dla terenu 1KDD obowiązek lokalizacji placu manewrowego o wymiarach 20m na 20m, jak na rysunku planu;
- 3) dla terenu 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
- 4) dla terenu 1KDD szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

5. Dla terenu 1KDD w granicach stanowiska archeologicznego, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §9 pkt 2 i 3.

6. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

7. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPj** ustala się przeznaczenie: droga publiczna pieszo - jezdna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 6m, jak na rysunku planu;

2) tereny, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Teren KDPj znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

4. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN300, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

5. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie: drogawewnętrzna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, jak na rysunku planu.

3. Teren KDW znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt 1.

4. W granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

5. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDg**, **2KDg** ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: droga transportu rolnego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4m do 6m, jak na rysunku planu;

2) na terenie 1KDg obowiązek lokalizacji placu manewrowego o wymiarach 12,5m na 12,5m, jak na rysunku planu.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 znajdują się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, o której mowa w §9 pkt1.

4. W granicach stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN300, określonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 4.

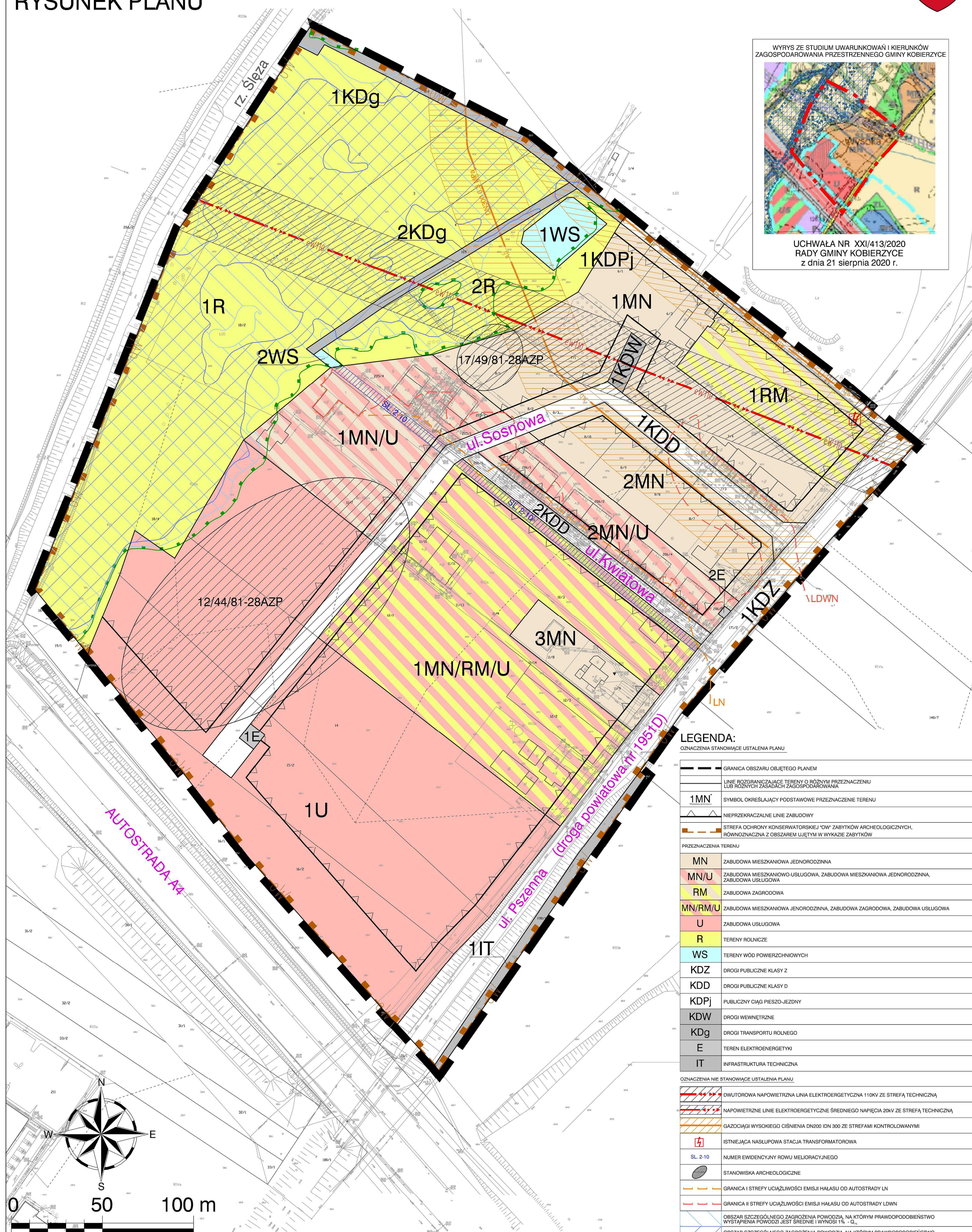
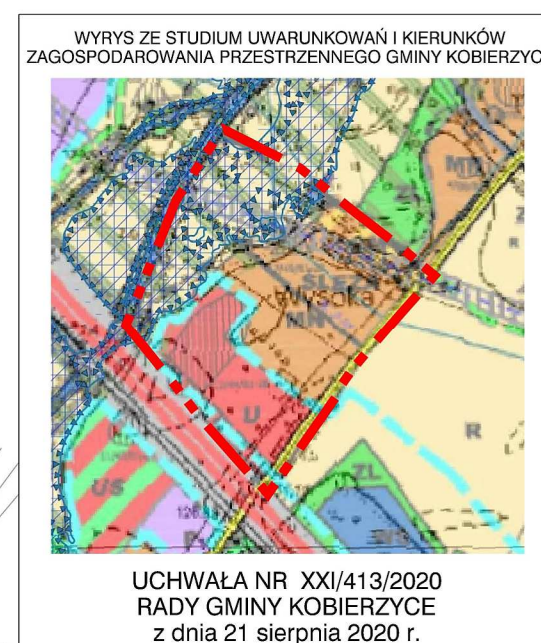
5. W granicach strefy technicznej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, określonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 6.

6. Dla terenów 1KDg, 2KDg w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$, określonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §5 pkt 5 oraz §11 pkt2.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

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

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



LEGENDA:

OZNACZENIA STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	1MN' PRZECIĘCZNOŚĆ
	SYMBOL OKREŚLAJĄCY PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
	NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJĘTYM W WYKAZIE ZABYTKÓW
PRZEZNACZENIA TERENU	
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
MN/U	ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA, ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA
RM	ZABUDOWA ZAGRÓDOWA
MN/RM/U	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JENORODZINNA, ZABUDOWA ZAGRÓDOWA, ZABUDOWA USŁUGOWA
U	ZABUDOWA USŁUGOWA
R	TERENY ROLNICZE
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
KDZ	DROGI PUBLICZNE KLASY Z
KDD	DROGI PUBLICZNE KLASY D
KDPj	PUBLICZNY CIĄG PIESZO-JEZDNY
KDW	DROGI WEWNĘTRZNE
KDg	DROGI TRANSPORTU ROLNEGO
E	TEREN ELEKTROENERGETYKI
IT	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

OZNACZENIA NIE STANOWIĄCE USTALENIA PLANU

	DWUTOROWA NAPIOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110KV ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
	NAPIOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20KV ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN200 IDN 300 ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
	ISTNIEJĄCA NASŁUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
SL 2-10	NUMER EWIDENCYJNY RÓWU MELIORACYJNEGO
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA I STREFY UCZĄŁYWOŚCI EMISJI HAŁASU OD AUTOSTRADY LN
	GRANICA II STREFY UCZĄŁYWOŚCI EMISJI HAŁASU OD AUTOSTRADY LDWN
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1% - Q _{1%}
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚY 10% - Q _{10%}
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚY 0,2% - Q _{0,2%}
SL 2-10	RÓW MELIORACYJNY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZARUROWANIA

Temat

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI ŚLEZA**

A 168

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Ślęza

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Ślęza, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2023

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plik GML.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Ślęza sporządzony został na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu nr XXXIII/613/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 października 2021 r.
2. Celem opracowania planu jest:
 - 1) ujednolicenie dla całej gminy zasad kształtowania dachów na działkach leżących poza terenami (strefami) historycznego układu ruralistycznego wsi;
 - 2) zmiana wskaźnika powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej;
 - 3) ujednolicenie dla całej gminy zapisów dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 4) ujednolicenie definicji przeznaczeń zabudowy usługowej;
 - 5) włączenie do jednego planu miejscowego kilku starszych planów częściowych;
 - 6) wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce;
 - 7) chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe;
 - 8) chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe;
 - 9) zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.
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 (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.).
4. W przedkładanym do zaopiniowania/uzgodnienia 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 mieszkaniową jednorodziną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe wsi Ślęza. 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 uwzględniono fakt, że obszar wsi jest skanalizowany i w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego. Teren przeznaczony pod zainwestowanie nie wymagał zgody na wyłączenie z użytkowania rolnego i leśnego;
 - 4) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - 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) 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;
 - 8) Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zm.), zwanej dalej ustawą, w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.
5. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 11, 12 ustawy zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2373 ze zm.). Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.
 6. Projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 28.10.2022r do 17.11.2022 r. W trakcie wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi do projektu planu. Nie wpłynęły także uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko
 7. Sporządzenie planu nie wynika z analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lecz z bieżącej potrzeby aktualizacji i ujednolicenia zapisów planów miejscowych na terenie Gminy, wynikającej z zamierzenia inwestycyjnego Gminy polegającym na lokalizacji odpowiednim przygotowaniu prawnym terenów pod mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, zabudowę zagrodową i komunikację. Zmiany w mpzp są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaistniały przesłanki do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części wsi Ślęza przez Radę Gminy Kobierzyce.