

Projekt

z dnia 14 stycznia 2013 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Damianowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 – tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIV/539/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Damianowice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce (zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r. zmienionego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

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

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

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

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

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

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

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

6. W planie nie określa się:

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

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

7. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

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

2. Tereny zabudowy zagrodowej – tereny zabudowy zagrodowej, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych (powyżej dwóch lokali) i wielkotowarowych gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem ogrodów i sadów.

3. Tereny zabudowy usługowej – tereny zabudowy usługowej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury, z zakresu:

- 1) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 5) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie;
- 6) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 7) usługi publiczne – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej;
- 8) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji.

4. Tereny usług publicznych – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

5. Tereny usług sportu i rekreacji – tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

6. Tereny rolnicze - ekosystemy wodno-łukowe i rzeczne – tereny użytkowane rolniczo o walorach przyrodniczych z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

7. Tereny rolnicze z zakazem zabudowy – tereny produkcji rolnej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

8. Tereny rolnicze – tereny produkcji rolnej, z wyłączeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

9. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – tereny otwartych wód powierzchniowych śródlądowych rzek, jezior, stawów, strumieni, kanałów, rowów, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej.

10. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem energii elektrycznej.

11. Tereny dróg publicznych – droga zbiorcza – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

12. Tereny dróg publicznych – droga lokalna – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

13. Tereny dróg publicznych – droga dojazdowa – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

14. Tereny dróg – droga transportu rolnego – tereny dróg transportu rolnego.

15. Tereny dróg wewnętrznych – tereny niepublicznych dróg wewnętrznych.

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

1. Przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

2. Masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

3. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami.

1) MN/RM, MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) R/B – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) 1US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Tereny oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD - stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni urządzonej, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

2) na terenach: KDZ, KDL, KDD - dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi urządzeń reklamowych;

3) na terenach określonych w ust. 1 zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

a) 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych;

- 3) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
- 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

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

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m, zaopatrzone w place do zawracania.

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

1. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.
2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem biogazowni oraz elektrowni wiatrowych o masztach przekraczających wysokość 10m;
- 2) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenach oznaczonych symbolem E lub na terenach innych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków bytowych do:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) Po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

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

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

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

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

- 1) W zakresie minimalnych powierzchni działek nie mniej niż:
 - a) 2000 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
 - c) 750 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
 - d) 2000 m² dla działki o zabudowie usługowej,
 - e) 4 m² dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do d).
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek nie mniej niż:
 - a) 22 m dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
 - c) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
 - d) 22 m dla działki o zabudowie usługowej,
 - e) 2 m dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do d).
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Dla chronionego układu ruralistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wsi oraz dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę, a usytuowanych wzdłuż głównej drogi we wsi, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu jako „B” w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, rozplanowanie dróg, ulic do 90°;
- 2) dla obszaru historycznego układu i placów, zachować linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;

- 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 6) wyklucza się zabudowę zwartą;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem; dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów, zakładów usługowych, biur w miejscach na to wyznaczonych;
- 8) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 9) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 10) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 11) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 12) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy.

2. Obiekty i obszary zabytkowe:

1) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) dom mieszkalny, ul. Spółdzielcza 2,
- b) dom mieszkalny, ul. Spółdzielcza 10,
- c) dom mieszkalny i spichlerz, ul. Spółdzielcza 14,
- d) układ ruralistyczny.

2) Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) zakazuje się stosowanie okładzin ściennych typu „siding”,
- g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45°,
- i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- j) prowadzone prace budowlane przy obiektach zabytkowych należy poprzedzać uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

3. Dla całego terenu objętego planem ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której obowiązują następujące ustalenia: na obszarze strefy "OW", dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Stanowiska archeologiczne: na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod zalesienia.

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

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

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

- 1) zakaz sadzenia drzew;
- 2) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.
3. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia SN.
4. Dopuszcza się realizację linii średniego napięcia SN jako linii kablowych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

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

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- a) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ,
- b) 8 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL,
- c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDD,
- d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDW,
- e) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi,

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

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
- b) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
- c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m²,
- d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m².

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

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca i/lub bliźniacza;
- 2) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 30° a 45°;
- 4) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;
- 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż,
 - dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m²,
 - dla segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m²,
 - d) ustala się wskaźniki co najmniej:
 - 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu wolnostojącego,
 - 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu bliźniaczego,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
 - f) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit e.
- 6) Ustalenia, o których mowa w pkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Teren 4MN znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 3 uchwały.

§ 12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/RM, 2MN/RM, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) finansów,

- b) gastronomii,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) obsługi firm i klienta,
 - f) zdrowia i opieki społecznej,
 - g) sportu i rekreacji;
- 2) urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, w odległościach:
- a) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDW,
 - e) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 5WS,
 - f) 15m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 6WS,
 - g) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
 - b) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
 - d) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m²,
 - e) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m²,
 - f) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca i/lub bliźniacza;
- 2) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych, usługowych i zagrodowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych– maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,

- c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorze ceglastym matowym,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 38° do 45°;
- 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: od 38° do 45°,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego - minimum 12°;
- 4) wysokość budowli - maksymalnie 18 m;
- 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:
 - dla budynku zagrodowego - 2000 m²,
 - dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego - 1500 m²,
 - dla segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m²,
 - d) ustala się wskaźniki co najmniej:
 - 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu wolnostojącego,
 - 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu bliźniaczego,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
 - f) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit e.
- 6) Ustalenia, o których mowa w pkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
5. Tereny 1MN/RM, 2MN/RM, znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały oraz w granicach obszaru ruralistycznego ujętego w gminnej wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R/B, 2R/B, 3R/B, 4R/B, 5R/B, 6R/B, dla których obowiązują:

- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa zagrodowa;
 - 2) urządzenia towarzyszące.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDD,

- d) 15 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 7WS i 11WS,
 - e) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDW,
 - f) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi.
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń:
- a) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe), odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach,
 - b) ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 4 m linii rozgraniczającej od strony dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
 - b) ustala się zakaz lokalizowania:
 - działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
 - silosów,
 - obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²,
 - obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 5) 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.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) ustala się następujące parametry budynków:
- a) wysokość budynków, (z zastrzeżeniem lit. b), nie może przekraczać 12 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m,
 - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - e) zasady kształtowania dachów:
 - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) ustala się następujące parametry działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60%,
 - c) ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - d) wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.
- 4) Ustalenia, o których mowa w pkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi publiczne;
 - 2) urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDW,
 - d) 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 5WS,
 - e) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
 - 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
 - 3) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się następujące parametry budynków usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30⁰ do 45⁰;
 - 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m;
 - 3) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;
 - 4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.
 - f) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.
- 5) Ustalenia, o których mowa w pkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi sportu i rekreacji;
 - 2) urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDW,
 - d) 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem: 9WS,
 - e) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
 - 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
 - 3) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
 - 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 12°;
 - 3) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;

4) ustala się następujące parametry działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
- c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

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

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

§ 18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Tereny 2E, znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały oraz w granicach obszaru ruralistycznego ujętego w gminnej wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga zbiorcza.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) droga o przekroju dwujezdniowym - dwie jezdnie każda przeznaczona dla jednego kierunku ruchu o szerokości 7 m.
3. Lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga lokalna.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga dojazdowa.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się minimalną szerokość drogi 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi transportu rolnego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

- § 25.** 1. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



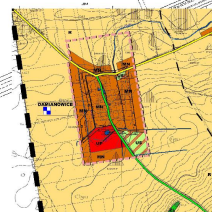
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DAMIANOWICE

SKALA 1: 2000



0 100 200m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBIERZYCZE
uchwała nr XXXVII/1418/08
Rady Gminy Kobierzycze
z dnia 28 sierpnia 2008r.



LEGENDA oznaczenia obowiązujące	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub/ zabudowy zagrodowej
	tereny usług sportu i rekreacji
	tereny usług publicznych
	tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych
	tereny rolnicze
	tereny rolnicze - ekosystemy wodno-lądowe i rzeczne
	tereny wód powierzchniowych
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	teren dróg zbiorczych
	teren dróg lokalnych
	teren dróg dojazdowych
	teren dróg wewnętrznych
	teren dróg transportu rolnego
	granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej (chronionego obszaru realistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków)
	granica strefy "OW" konserwatorskiej zabytków archeologicznych
	oznaczenia informacyjne
	obiekty wpisane do ewidencji zabytków architektury i budownictwa
	stanowiska archeologiczne
	istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną

I19

Załącznik graficzny nr Do uchwały Rady Gminy Kobierzycze	REGIOPLAN SP. z O.O. UL. WOLBROMSKA 7 53-148 WROCŁAW
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DAMIANOWICE	Pracownia Projektowa LandArt ul. Preflicza 39/6 53-407 Wrocław tel. 606 727 859
główny projektant	mgr inż. Angelika Jonak członek ZOJU nr Z-465

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../13

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2013 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DAMIANOWICE**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły nie wpłynęły żadne uwagi.

ROZSTRZYGNIĘCIE

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem
zagospodarowania przestrzennego wsi Damianowice.**

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

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

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

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

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

- min. 1 737 773 zł,

- maks 6 082 205 zł,

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

- min. 142 588 zł,

- maks. 499 059 zł,

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

- min. 712 519 zł,

- maks. 2 493 807 zł,

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

- min. 4 210 033 zł,

- maks. 8 420 065 zł,

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

- min. 28 986 zł,

- maks. 202 908 zł.

W I okresie prognozuje się nie wystąpienie opłat adiacenckich.

Planowana w projekcie planu realizacja dróg publicznych nie obciąża budżetu gminy.

Biorąc pod uwagę wysokości dochodów, które wystąpiły w pierwszym okresie po wejściu planu w życie, stwierdza się, że pozwalają one na pokrycie ze środków własnych przedstawionych poniższych części kosztów związanych z realizacją ustaleń planu miejscowego: ewentualną realizację 10 % elementów infrastruktury technicznej.

W **okresie II** prognozuje się wystąpienie pozostałych wartości dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego, tj. min. 8 155 959 zł i maks. 20 781 243 zł, w tym pełnej wartości opłat adiacenckich.

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

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

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

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

Uzasadnienie

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

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

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

Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała Nr XLIV/539/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Damianowice.

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

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

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

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 22 października do 21 listopada 2012 roku - nie wpłynęły żadne uwagi.