

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2013
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul.
Pszennej w północnej części wsi Ślęza**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XII/130/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej wsi Ślęza oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, 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. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, wskazany jako załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 15, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych

z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych;
- 15) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 6) rów melioracyjny z możliwością zarurowania;
- 7) granica strefy zagrożenia powodziowego;
- 8) granica I strefy uciążliwości emisji hałasu od autostrady;
- 9) granica II strefy uciążliwości emisji hałasu od autostrady.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne.

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

- 1) ciągu pieszo-jezdnym - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, z możliwością kształtowania nawierzchni jako jednej płaszczyzny z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 2) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek lub budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 9) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć 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, parkingi terenowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury.

§ 5. 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 zagrodowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków, gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 3) 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 - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - b) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - c) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - d) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - e) kultura - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - f) 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, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - g) 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, wypożyczalnia kaset video, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

- h) 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, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- i) sport i rekreacja - tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- j) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- k) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) 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;
- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) 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 RM, jako zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) tereny oznaczone symbolem MN/U lub MN/RM/U jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się następujące chronione stanowiska archeologiczne:
 - a) nr AZP12/44/81-28:
 - ślad osadniczy – późne średniowiecze,
 - osada – wczesne średniowiecze faza młodsza,
 - osada – II-I pne,

- osada – kultury przeworskiej, ślad osadniczy – osada kultury łużyckiej,

- ślad osadniczy – epoka kamienia,

b) nr AZP17/4981-28 – osada - ?(pradzieje);

3) w obrębie stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 2, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, na terenie w/w stanowiska i w zasięgu jego oddziaływania wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;

4) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w odległości 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych, oznaczonych symbolem 2WS, dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania ogrodzeń;

2) ustala się I strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4, w odległości do 50m, liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie, której:

a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się II strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4, w odległości od 50m do 150m, liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie której:

a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem realizacji środków ochrony przed hałasem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wyznacza się granicę strefy zagrożenia powodziowego, w obrębie której:

a) ustala się zakaz lokalizowania obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, przechowywania i magazynowania ścieków, odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych,

b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i sieci uzbrojenia technicznego pod warunkiem zabezpieczenia ich przed zalaniem wodami powodziowymi,

c) ustala się obowiązek indywidualnego zabezpieczania inwestycji celem zminimalizowania szkód powodziowych,

d) wszelkie prace inwestycyjne, w szczególności: prowadzenie infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, budowa i remonty dróg i urządzeń infrastruktury związanej z drogami oraz urządzeń melioracji wymagają zgodności z przepisami odrębnymi;

5) ustala się strefę ochronną 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 pobytom ludzi, obowiązuje przystosowanie ich konstrukcji do wymogów przepisów odrębnych;

- 6) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 40m, po 20m od osi linii, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 200 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa,
 - b) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa.

§ 9. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki dla jednego budynku mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego, nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla budynku typu wolnostojącego na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U i MN/RM/U,
 - b) 750m² dla budynku typu bliźniaczego na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U i MN/RM/U,
 - c) 2000m² na terenie oznaczonym symbolem U;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla jednego budynku mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego lub usługowego nie może być mniejsza niż:
 - a) 18m dla budynku typu wolnostojącego na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U i MN/RM/U,
 - b) 16m dla budynku typu bliźniaczego na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U i MN/RM/U,
 - c) 25m na terenie oznaczonym symbolem U;
- 3) powierzchnia nowo wydzielanej działki pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków) lub komunikację nie może być mniejsza 2m²;
- 4) szerokość frontu nowo wydzielanej działki pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków) lub komunikację nie może być mniejsza 1m;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 140°.

§ 10. Ustalenia ogólne dotyczące linii zabudowy oraz gabarytów obiektów:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z odległościami podanymi w treści niniejszej uchwały i z rysunkiem planu;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,3m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1m,
 - 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.

§ 11. Na terenie objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných, nie wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 8m dla dróg wewnętrznych,
 - 6m dla ciągów pieszo-jezdných,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,

- c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
- d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 4) dopuszcza się organizowanie parkingu przyulicznego w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
- 2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie budynków z sieci elektroenergetycznej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii.
- 3. 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;
 - 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) ustala się zakaz budowy nowych własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m poniżej poziomem terenu i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.
- 4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej.
- 5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - 2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
- 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
 - 2) dopuszcza się zbiorniki gazu.
- 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności – minimum 75% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii.
- 9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
 - 2) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli;

§ 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, na 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia 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, obsługa firm i klienta, zdrowie i opieka społeczna, niepubliczne usługi oświaty; realizowana w maksymalnie 30% przeznaczenia podstawowego,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - d) zieleni urządzonej.

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, 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:

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych - jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 14m od linii rozgraniczającej ul. Pszennej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, od linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW oraz od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej pieszo-jezdnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDPJ;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz usługowych, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

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 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 - 0,03,
 - b) maksymalna - 2,0;

- 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) budynek mieszkalny lub mieszkalno - usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 1000m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla budynku typu bliźniaczego;
- 7) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 6, o nie więcej niż 10%;
- 8) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 7;
- 9) obowiązują wskaźniki:
 - a) co najmniej 450m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 10) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

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 drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub od strony przyległych terenów drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW lub od strony przyległych terenów drogi publicznej pieszo-jezdnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDPJ;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 2MN należy zapewnić od strony przyległych terenów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub poprzez istniejący zjazd z ul. Pszennej (1KDZ);
- 3) obsługę komunikacyjną terenu 3MN należy zapewnić poprzez istniejący zjazd z ul. Pszennej (1KDZ).

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 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 50m² usług.
- 3) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc postojowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 4) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

§ 15. 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,
 - c) zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 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)

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

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków zagrodowych, nie może przekraczać trzech;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 14m od linii rozgraniczającej ul. Pszennej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej pieszo-jezdnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDPI;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków zagrodowych oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, nie może przekraczać 12m;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

5. 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 - 0,03,
 - b) maksymalna - 2,0;
- 4) mieszkalny budynek zagrodowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1500m²;
- 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 5;
- 7) obowiązuje wskaźnik co najmniej 900m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zagrodowych budynkach mieszkalnych;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

6. 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.

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

- 1) 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaże;
- 2) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc postojowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 3) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

§ 16. 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,
- kultura,
- obsługa firm i klienta,
- sport i rekreacja,
- turystyka,
- zdrowie i opieka społeczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleni 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 lub bliźniaczych;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 14m od linii rozgraniczającej ul. Pszennej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz usługowych, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 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 na powierzchni działki nie może przekroczyć 65%;
- 2) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,03,
 - b) maksymalna - 2,6;

- 4) budynek mieszkalny lub mieszkalno - usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 1000m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla budynku typu bliźniaczego;
- 5) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 2000m²;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4-5, o nie więcej niż 10%;
- 7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6;
- 8) obowiązują wskaźniki:
 - a) co najmniej 450m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 10) dopuszcza się zarurowanie istniejącego rowu melioracyjnego SL.2-10, zlokalizowanego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U i 2MN/U, z zachowaniem przepisów odrębnych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1MN/U i 2MN/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub poprzez istniejące zjazdy z ul. Pszennej (1KDZ).

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 2-5;
- 8) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

§ 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,

- kultura,
- obsługa firm i klienta,
- sport i rekreacja,
- turystyka,
- zdrowie i opieka społeczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleni urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (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 lub bliźniaczych;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 14m od linii rozgraniczającej ul. Pszennej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 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 na powierzchni działki nie może przekroczyć 65%;
- 2) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,03,
 - b) maksymalna - 2,6;

- 4) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy lub mieszkalny budynek zagrodowy, dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 1000m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego lub mieszkalnych budynkach zagrodowych,
 - b) 750m² dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 5) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 2000m²;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4-5, o nie więcej niż 10%;
- 7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6;
- 8) obowiązują wskaźniki:
 - a) co najmniej 450m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - c) co najmniej 900m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zagrodowych budynkach mieszkalnych;
- 9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1MN/RM/U należy zapewnić od strony przyległego terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub poprzez istniejące zjazdy z ul. Pszennej (1KDZ).

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 postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaże;
- 3) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;
- 4) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 5) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 6) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 7) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 8) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 3-5;
- 9) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U i 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa z zakresu:
 - a) finanse,
 - b) gastronomia,
 - c) handel detaliczny,
 - d) handel hurtowy,
 - e) kultura,

- f) niepubliczne usługi oświaty,
- g) obsługa firm i klienta,
- h) obsługa pojazdów samochodowych,
- i) sport i rekreacja,
- j) turystyka,
- k) zdrowie i opieka społeczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) zieleni urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 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).

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 14m od linii rozgraniczającej ul. Pszennej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 12m;

5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;

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 na powierzchni działki nie może przekroczyć 85%;

2) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

- a) minimalna: 0,03,
- b) maksymalna: 3,4;

4) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej 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 5;

7) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego: obsługę komunikacyjną terenu 1U i 2U należy zapewnić od strony przyległych terenów drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD lub dla terenu 1U poprzez istniejące zjazdy z ul. Pszennej (1KDZ).

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni użytkowej od 20m² do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) w przypadku realizacji obiektu lub obiektów o przeznaczeniu usługowym z różnych zakresów, inwestor zobowiązany jest urządzić miejsca postojowe, w ilości będącej sumą miejsc postojowych według wskaźników określonych w pkt. 1-4;
- 7) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących.

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

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

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się budowle wodne.

§ 21. 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 min. 20m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

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

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie: droga publiczna klasy dojazdowej.

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

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPI i 2KDPI ustala się przeznaczenie: droga publiczna pieszo - jezdną.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 2m do 6m, jak na rysunku planu;
- 2) obowiązek lokalizacji placu manewrowego o wymiarach 12,5m x 12,5m, jak na rysunku planu.
- 3) Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

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

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

§ 25. Traci moc uchwała Nr XXIX/360/04 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 lipca 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części północnej wsi Ślęza (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 17 z dnia 29 stycznia 2004r. poz. 348), na obszarze objętym planem.

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

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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../13
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia.....2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu

**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego
przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza .**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity), Rada Gminy Kobierzyce, uchwała, co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest:

- od dnia 13 września 2012r. do 19 października 2012r. oraz
- od dnia 24 stycznia 2013r. do 4 marca 2013r., oraz
- od dnia 12 czerwca 2013r. do 17 lipca 2013r.,

nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne które należą do zadań własnych gminy:

1. budowa drogi publicznej klasy dojazdowej wyznaczonej w planie;
2. budowa dróg publicznych pieszo jezdnych wyznaczonych w planie;
3. modernizacja istniejących dróg publicznych oraz pieszo-jezdnych;
4. rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci gazowej i elektrycznej.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

§ 3. Powyżej wymienione inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych Gminy lub przy wykorzystaniu dotacji unijnych m.in. środki pozyskane w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego oraz w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza, opracowany został zgodnie z przepisami:

- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. j.t. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627- tekst jednolity),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 212, poz. 1263 - tekst jednolity),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013, poz. 260- tekst jednolity),
- Ustawy 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 (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XII/130/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 w dniu 28 sierpnia 2009r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku oraz są zgodne z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu oraz na internetowej stronie urzędu BIP, o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 23 maja 2012r. W dniach od 21 czerwca 2012 r. do 10 sierpnia 2012 r. udostępniony był do opinii i uzgodnień z uwzględnieniem ustaleń art. 17 ust. 1 pkt. 6, 7 i 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz

prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 13 września 2012r. do 5 października 2012r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z możliwością wnoszenia uwag do 19 października 2012r. W dniu 26 września 2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

W dniach od 24 stycznia 2013r. do 15 lutego 2013r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wraz z możliwością wnoszenia uwag do 4 marca 2013r. W dniu 29 stycznia 2013r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami. Następnie w dniach od 12 czerwca 2013r. do 3 lipca 2013r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wraz z możliwością wnoszenia uwag do 17 lipca 2013r. W dniu 19 czerwca 2013r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu trzykrotnie wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono uwag.

Po uchwaleniu planu przez Radę Gminy Kobierzyce uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.