

Projekt

z dnia 16 kwietnia 2013 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIV/540/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice, 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., zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice, 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 – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną 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,
 - a) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) 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 oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, 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 100m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m² powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

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

2. Tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy zagrodowej, 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. Teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć 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) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów, w tym obiektów związanych ze sprzedażą płodów rolnych;
- 5) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 6) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie;
- 7) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 8) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
- 9) usługi publiczne – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej;
- 10) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji;
- 11) transport – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, skupem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów - z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m², a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 12) obsługa pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw.

4. Teren usług publicznych - należy przez to rozumieć 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 – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

6. Tereny produkcji – należy przez to rozumieć tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

7. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej i leśnej, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury, z wyłączeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych.

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

9. Tereny rolnicze z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny produkcji rolnej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

10. Tereny rolnicze – należy przez to rozumieć tereny produkcji rolnej, z wyłączeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.

11. Tereny wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć tereny otwartych wód powierzchniowych śródlądowych rzek, jezior, stawów, strumieni, kanałów, rowów, obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, obiektów towarzyszących gospodarce wodnej.

12. Tereny zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak: parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury i urządzeń rekreacji.

13. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci, urządzeń, związanych z dostarczaniem energii elektrycznej.

14. Tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci, urządzeń przeznaczonych odbioru, oczyszczania ścieków.

15. Tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacja – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci, urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych.

16. Tereny infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci, urządzeń infrastruktury technicznej.

17. Tereny dróg publicznych – droga główna przyspieszona – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego.

18. Tereny dróg publicznych – droga lokalna – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

19. Tereny dróg publicznych – droga dojazdowa – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

20. Tereny dróg publicznych – ciąg pieszo – jezdny – należy przez to rozumieć tereny ciągów pieszo – jezdnych.

21. Tereny dróg – droga transportu rolnego – należy przez to rozumieć tereny dróg transportu rolnego.

22. Tereny dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć tereny niepublicznych dróg wewnętrznych.

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

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

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

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

- 1) R/B, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) MN, MN/RM, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) 1US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

1. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.
2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - a) 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-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 wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
 - 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
 - 1) lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy;
 - 3) dla zabudowy usługowej:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
 - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy,

f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-d.

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: biogazowi oraz elektrowni wiatrowych o masztach o wysokości powyżej 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.5;
- 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) ustala się sposób docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów;
- 3) 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 pod warunkiem uzyskania, zgodnie z przepisami odrębnymi, zgody stosownych organów;
- 4) 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, 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:

a) 2000m² dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,

b) 1500m² dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,

c) 1500m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,

d) 750m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,

e) 2000m² dla działki o zabudowie usługowej,

f) 4 m² dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do e);

2) w zakresie minimalnych frontów działek:

a) 22 m dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,

b) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,

c) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,

d) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,

e) 22 m dla działki o zabudowie usługowej,

f) 2 m dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do e);

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

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

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 90⁰;

2) dla obszaru historycznego układu i placów, zachować linie zabudowy, kompozycję wewnątrz 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) młyn z II połowy XIX w, przy ul. Kłodzkiej 5,
- b) układ ruralistyczny;

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

- a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- f) zakazuje się 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 pomiędzy 38° a 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. 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 obowiązują ustalenia:

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

3. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia.

4. Dopuszcza się realizację linii średniego napięcia, jako linii kablowych.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 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;
 - 2) urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
 - e) 4 m od linii rozgraniczających 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);
 - 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 itp.) 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 50,0 m²,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150,0 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 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: pomiędzy 30° a 45° ;
- 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30° a 45° ;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15m;
- 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia nie może być mniejsza niż:
 - dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m²,
 - dla segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m²,
 - d) ustala się wskaźnik:
 - co najmniej 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
 - co najmniej 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej;
- 6) ustalenia, o których mowa w ppkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/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 oświatowych,
 - e) obsługi firm i klienta,
 - f) zdrowia i opieki społecznej,
 - g) usługi sportu i rekreacji,
 - 2) urządzenia towarzyszące.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
 - e) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
 - f) 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);
- 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 itp.) 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 50,0 m²,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150,0 m²,
 - e) 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 budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8m,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 38° a 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
 - 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 12°;
 - 4) wysokość budowli - maksymalna 18m;
 - 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 wskaźnik:

- co najmniej 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym i budynku zagrodowym,

- co najmniej 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,

e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej;

6) ustalenia, o których mowa w ppkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;

7) Tereny MN/RM znajdują się w całości granicach strefy "B" ochrony zabytków.

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii,

c) handlu detalicznego,

d) niepublicznych usług oświatowych,

e) obsługi firm i klienta,

f) zdrowia i opieki społecznej.

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

1) usługi sportu i rekreacji;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,

b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,

d) 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);

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 itp.) 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.

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

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) ustala się następujące parametry budynków usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych 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: pomiędzy 30° a 45° ;
- 3) ustalenia dotyczące parametrów budynków na terenach 1MN/U, 2MN/U oraz części terenu 6MN/U znajdujących się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej: ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 38° a 45° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
- 4) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 12° ;
- 5) wysokość budowli - maksymalna 15m;
- 6) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 1500 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej;
- 7) ustalenia, o których mowa w ppkt 6), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
- 8) Tereny 1MN/U, 2MN/U oraz 6MN/U znajdują się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej.

§ 14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R/B, 2 R/B, 3R/B, 4R/B, 5R/B, 6R/B, 7R/B, 8R/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) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
 - e) 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);
- 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 itp.) 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 pkt 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 pomiędzy 35° a 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, 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 powierzchnie 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 ppkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1US, dla którego 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) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
 - 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
 - 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 itp.) 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 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: pomiędzy 30° a 45°;
 - 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m;
 - 3) wysokość budowli – maksymalna 15 m;
 - 4) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) minimalna 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% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
- 5) Ustalenia, o których mowa w ppkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
- § 16.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, dla których obowiązują:
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) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - b) 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);
 - 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 itp.) 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, 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: pomiędzy 30° a 45°;
 - 2) ustalenia dotyczące parametrów budynków na terenie 2UP znajdujących się w granicach strefy "B" ochrony zabytków: ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 38° a 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
 - 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych, budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 12°;
 - 4) wysokość budowli - maksymalna 15m;
 - 5) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - c) minimalna 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% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
- 6) Ustalenia, o których mowa w ppkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Teren 2UP znajduje się w całości granicach strefy "B" ochrony zabytków.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii,
- c) handlu detalicznego,
- d) handlu hurtowego,
- e) obsługi firm i klienta,
- f) turystyki,
- g) transportu,
- h) obsługi pojazdów samochodowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) tereny zabudowy usługowej z zakresu: zdrowia i opieki społecznej;
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) 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 drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
- c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;

2) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

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

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

1) ustala się następujące parametry budynków:

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

2) wysokość budowli, w tym silosów zbożowych - maksymalna 40 m;

3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,

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

§ 18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1P/U, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) tereny zabudowy usługowej z zakresu: zdrowia i opieki społecznej;
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
 - a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP,
 - b) 2 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) 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:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 14 m;
- 2) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 5° a 45°, kryte papą;
- 3) wysokość budowli, w tym silosów zbożowych - maksymalna 40 m;
- 4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,

- c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
- 5) Ustalenia, o których mowa w ppkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 70% powierzchni użytkowej działki:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dla terenu 2RU - tereny zabudowy usługowej z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii,
- c) handlu detalicznego,
- d) handlu hurtowego,
- e) obsługi firm i klienta,
- f) transportu,
- g) obsługi pojazdów samochodowych;

- 3) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- a) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
- b) 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);

- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej i leśnej z wyłączeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych lub tereny zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej, rzemiosła, lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni powyżej 1000 m²,
- 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
- c) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

- 1) ustala się następujące parametry budynków:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 3 kondygnacje,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m;

- 2) wysokość budowli, w tym silosów zbożowych - maksymalna 25 m;
- 3) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.
- 4) Ustalenia, o których mowa w ppkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. Tereny opracowania znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

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

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;
 - 3) zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze – ekosystemy wodno - łąkowe i rzeczne z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Warunki zagospodarowania terenu:
 - 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) zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
 - 5) zaleca się użytkowanie gruntów rolnych jako łąki.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód śródlądowych.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszcza się przejazdy mostowe;
 - 3) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
 - 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość drogi od 20 do 35 m w liniach rozgraniczających;
 - 2) droga o przekroju dwujezdniowym - dwie jezdnie każda przeznaczona dla jednego kierunku ruchu o szerokości 7 m.
 3. Zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi;
 4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga lokalna.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się szerokość drogi od 8 m do 20 m w liniach rozgraniczających;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga dojazdowa.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi od 8 m do 15 m w liniach rozgraniczających.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi 8 m w liniach rozgraniczających.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się jezdnie jednokierunkowe o szerokości minimum 4m;
- 3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

3. Zakaz lokalizacji bezpośrednich wjazdów na drogę KDGP, z wyłączeniem drogi 1KDW.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi transportu rolnego.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się minimalną szerokość drogi 4m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

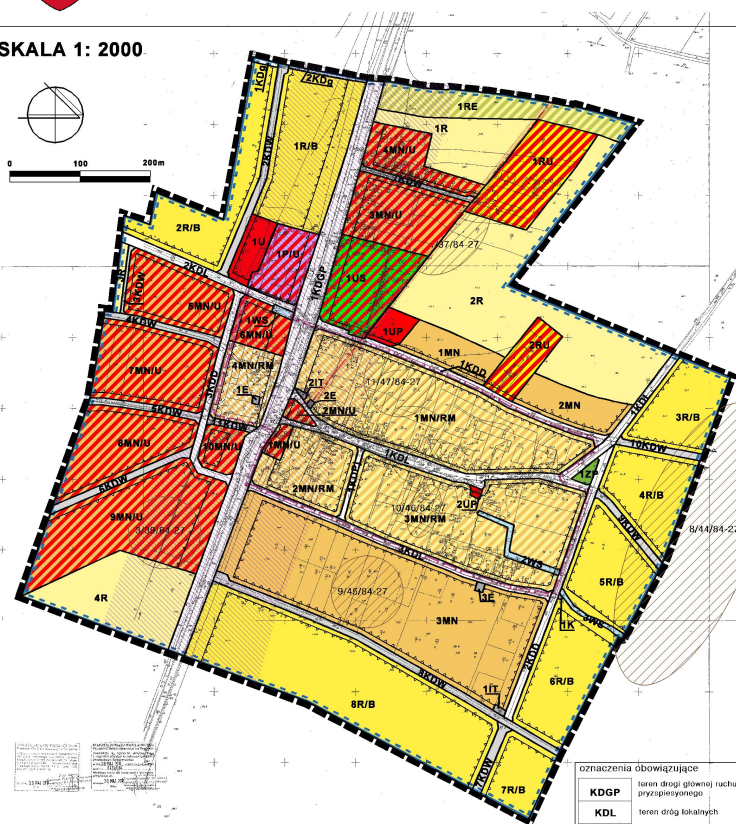
Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 34. 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.

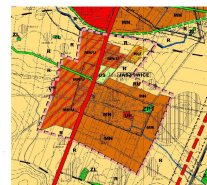


Załącznik graficzny nr Do umowy Rady Gminy Kobyliarze	REGIONAL SP. Z O.O. UL. WOJ.BROMSKA 7 55-148 WROCŁAW
MIEJSCOWOŚĆ PLAN 74203POSGAROMAN A PRZYSTĘPIA WGO WBI JASZOWICE	Pracownia Projektowa LandArt ul. Prełatica 39/6 53-407 Wrocław tel. 606 727 859
główny projektant	mgr inż. Angelika Jonak członek ZOIR nr Z-465

118

oznaczenia obowiązujące	
KDGP	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
KDL	teren dróg lokalnych
KDD	teren dróg dojazdowych
KDPJ	teren ciągów pieszo - jezdnych
KDW	teren dróg wewnętrznych
KDg	teren dróg transportu rolnego

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBIERZYCE
uchwała nr XXVII/418/09
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 28 sierpnia 2009r.
ze zmienną



LEGENDA	
oznaczenia obowiązujące	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lubi zabudowy zagrodowej
	tereny zabudowy bielszankowej (jednorodzinnej) lubi zabudowy usługowej
	tereny usług sportu i rekreacji
	tereny usług publicznych
	tereny usług
	tereny zabudowy produkcyjnej lubi zabudowy usługowej
	tereny obsługi produkcji gospodarskich rolnych, chłodniowych i ogrodnictwa
	tereny zmian ukształtów
	tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych
	tereny rolnicze
	tereny rolnicze - ekostystowy wodno-likwie i rzeczne
	terenów wód powierzchniowych
	tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
	tereny infrastruktury technicznej
	granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, (ochronnego obszaru realistycznego ujętego w gminie i województwie) ewidencyjny zabrykrow) granica strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabrykrow archeologicznych
oznaczenia informacyjne	
	obiekty wpisane do ewidencji zabrykrow architektury i Budownictwa
	stwierdzenia archeologiczne
	istniejąca sieć elektroenergetyczna
	istniejący napowietrzny w linii strefa ochronna
	teren narzucony na podomiarowania działanie hasła komunikacyjnego

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice.

Lp	Data wpływu	Imię, nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości	Ustalenia projektu zmiany studium	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie rady gminy w sprawie rozpatrzenia uwag	Uwagi
						Negatywna (-) Pozytywna (+)	Negatywna (-) Pozytywna (+)	
1.	07.01.2013	Michał Rytlewski ul. Kłodzka 18 55-040	Zmiana przebiegu drogi KDW, a w konsekwencji powiększenie terenu 1U	1U- tereny zabudowy usługowej, 2KDW-teren drogi wewnętrznej	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	+	+	Konsekwencją przyjęcia uwagi było ponowne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

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 Jaszowice.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

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

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

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

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

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

- min. 3 592 497 zł,
- maks 612 573 719 zł,

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

- min. 1 027 095 zł,
- maks. 3 594 831 zł,

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

- min. 166 830 zł,
- maks. 583 905 zł,

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

- min. 0 zł,
- maks. 0 zł,

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

- min. 59 442 zł,
- maks. 419 291 zł.

W I okresie prognozuje się nie wystąpienie opłat adiacenckich.

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

W **okresie II** prognozuje się wystąpienie pozostałych wartości dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego, tj. min. 8 899 528 zł i maks. 21 806 099 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/543/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu wsi Jaszowice 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 planu wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje i mieszkańców.

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

Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się po raz pierwszy od 23.11.2012 roku do 27.12.2012 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi zmianami odbyła się w dniu 21.12.2012 roku o godzinie 13.00 w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce. Ponieważ w tym okresie spłynęła do projektu planu uwaga, w wyniku której wójt gminy postanowił wprowadzić do planu zmianę polegającą na przesunięciu drogi 2KDW i powiększeniu terenu usługowego 1U, plan został ponownie wyłożony od 12.03.2013 roku do 09.04.2013 roku. Podczas ponownego wyłożenia planu nie wpłynęły do urzędu żadne uwagi.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy przedmiotowej uchwały.