

Projekt

z dnia 10 stycznia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../14
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2014 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Rolantowice**

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 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VIII/77/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 maja 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rolantowice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionym 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 wsi Rolantowice, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

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

- 1) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i naziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalna linia 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;
- 3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

- d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 6) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 7) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi publiczne - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
 - a) usługi oświaty, nauki, kultury,
 - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,
 - c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,
 - d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,
 - e) administracja publiczna;
- 2) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
 - a) finanse - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

- d) handel hurtowy - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów (do 1000m² powierzchni sprzedaży),
 - e) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - f) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, 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,
 - g) usługi drobne – tereny przeznaczone pod działalność związaną z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów,
 - h) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność zespołów turystycznych, hoteli, moteli,
 - i) transport – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw,
 - j) budownictwo – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
 - k) obsługa pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw,
 - l) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) zabudowa zagrodowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 5) komunikacja - tereny przeznaczone pod lokalizację: parkingów, garaży, placów postojowych, placów manewrowych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego 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).

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,

d) RM/MN, R/B – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

- 4) powierzchnię, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) W strefie ochrony konserwatorskiej równoznacznej, z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
 - b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej: w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej,
 - d) wysokość budynku do 9m, nie dotyczy obiektów historycznych, bryła na planie prostokąta, wyklucza się możliwość prowadzenia portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945r.,
 - e) w nowej lub przebudowanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych 35° -45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym,
 - f) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosować formy dachu i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje kamienne, tynkowane lub o ceglanym licu, w kolorach pastelowych,
 - h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - i) elementy dysharmonizujące winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
 - j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych a formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - k) zachować i uzupełniać zieleń wysoką,
 - l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - m) umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element dysharmonizujący jest zabronione,
 - n) zakaz stawiania wolnostojących silosów – dopuszcza się silosy obudowane;
- 2) Na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty i obszar wpisany do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- a) Zespół gorzelni, ul. Kłodzka Nr 1,
 - b) Gorzelnia I, Nr 1,
 - c) Gorzelnia II, Nr 1,
 - d) Komin gorzelni, Nr 1,
 - e) Dom mieszkalny(dawna gospoda), Nr 2,
 - f) Dom mieszkalny nr 21a,
 - g) Budynek gospodarczy, Nr 21a;

- 3) Dla obiektów o których mowa w pkt 2) obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej,
 - b) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji,
 - c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - e) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować zgodnie z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 4) W strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) W obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu stanowisk archeologicznych o numerach: 21/33/84-27/AZP, 5/17/84-27/AZP, 12/24/84-27/AZP, 15/27/84-27/AZP, 14/26/84-27/AZP, 7/19/84-27/AZP, 16/28/84-27/AZP, 17/29/84-27/AZP, 18/30/84-27/AZP, 13/25/84-27/AZP zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) Na obszarze stanowisk archeologicznych ustala się zakaz zalesień.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się dla terenu 1UP:

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) dla terenów MN, MN/U i RM/MN - 1500 m² dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolnostojącego, 750 m² dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
 - b) dla terenów U i UP - 2000 m²,
 - c) dla pozostałych terenów - 10 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1) lit. a),
 - b) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1) lit. b),
 - c) 2 m dla pozostałych terenów o których mowa w pkt 1) lit.c;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolnostojących budynków niemieszkalnych (budynek gospodarczy, garaż);
- 2) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV;
- 3) określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznej średniego napięcia 20kV:
 - a) w granicach strefy od napowietrznej linii energetycznej obowiązują ustalenia:
 - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew,

- zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów,
 - b) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących linii energetycznych w tym ich realizację w formie kablowej (podziemnej);
- 4) dla terenów 1ZL, 2ZL, 1R do 11R wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) nowo wydzielane dojazdy wewnętrzne muszą spełniać warunki:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10 m dla dojazdów wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów od 1R/B do 4R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7 m, o jednym włączeniu do drogi publicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zakaz budowy nowych własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
 - c) istniejące przed dniem wejścia w życie planu studnie o innych parametrach niż wymienione w lit. b – można wykorzystywać w sposób dotychczasowy,
 - d) 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) W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
- a) przez teren objęty planem przebiegają rowy melioracyjne, dla których dopuszcza się ich likwidację, przebudowę lub zarurowanie, modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,
 - b) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
 - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt c),

- e) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) zabrania się odprowadzenia ścieków do wód podziemnych, wód powierzchniowych oraz gruntu,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej lub produkcyjnej należy zneutralizować (oczyszczyć) na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
 - e) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych,
 - f) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej,
 - g) dla terenów R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do:
 - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne - obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) W zakresie energii elektroenergetycznej dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;
- 8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów.**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 5MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług oświaty,
 - b) garaże, zabudowa gospodarcza,
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu,

wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD dla terenu 1MN, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) w odległości 25m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt 1), pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9m;

5) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12m ;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5m;

7) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

8) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne, o kącie nachylenia 35° - 45° ,
- b) kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;

9) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45° .

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;

2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) w przypadku wprowadzenia usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150 m²;

4) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku i nie może być większa niż 50m²;

5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0.1 do 0.8;

6) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 675m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
- b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500m² dla jednego budynku wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku bliźniaczego;
- 2) w przypadku wprowadzania usług o powierzchni całkowitej 100-150m² – powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m²;
- 3) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1) parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże,
 - b) zabudowa gospodarcza,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązują następujące ustalenia: zakaz lokalizacji nowych usług związanych z: prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 9KDg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 25m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP; zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt 1), pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

- 4) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5m;
- 6) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;
- 7) ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45° .

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,3;
- 4) maksymalna powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m².

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej mieszkaniowo – usługowej, nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1) parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - f) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do d.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 5RM/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług oświaty.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp. w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 3m od linii rozgraniczającej z terenem: 3WS, 4WS, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 9KDg, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren 3RM/MN od strony orientacyjnego obejścia wsi na drodze gminnej nr 107089D, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, 7KDg; zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt 1), pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9m;

5) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12m;

6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 10m, z zastrzeżeniem § 7 pkt 1);

7) wysokość budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących niezwiązanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

8) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

9) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

10) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych, wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°;

11) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,5;

4) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 675m² powierzchni działki budowlanej w budynkach jednorodzinnych wolnostojących,
- b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej w budynkach jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- c) co najmniej 1500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;

6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m².

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

1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

- a) 3000 m² dla jednego budynku zagrodowego,
- b) 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
- c) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;

2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1) parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) dla terenów 1U i 4U usługi z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego, handlu hurtowego, transportu, budownictwa, obsługa pojazdów samochodowych, usług drobnych, obsługi firm i klienta;

2) dla terenów 2U i 3U usługi z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego, handlu hurtowego, usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta.

2. Dla usług, o których 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 itp., w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami 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) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości 4m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDL, 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości 25m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt 1), pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9m;
- 5) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12m;
- 6) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 8) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,0.

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

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1) parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² - do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², 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 jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 1) do pkt 4).

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1UP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające: garaże, zabudowa gospodarcza, infrastruktura techniczna.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu:

a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9m;

4) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12m;

5) wysokość budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy, nie może przekraczać 5m;

6) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

7) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

8) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy wielospadowe, o nachyleniu 30°-45°.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;

2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się od 0,1 do 1,8.

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

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m²;

2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1) parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1) nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i dojazdów wewnętrzne.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² - do 50m²;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R/B do 4R/B ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające : zabudowa zagrodowa.

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

1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 11 pkt 3);

2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.;

3) ustala się zakaz:

a) działalności związanej z peletowaniem słomy,

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

c) lokalizacji silosów,

d) lokalizacji obiektów gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²,

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

f) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami; 1KDD, 2KDW, 9KDg, 10KDg, od linii rozgraniczającej teren 3R/B i 4R/B od strony orientacyjnego obejścia wsi na drodze gminnej nr 107089D, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, 7KDg, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD dla terenu 1R/B, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w odległości 25m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy nie może przekraczać 12 m;

4) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy nie może przekraczać 7 m;

5) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

6) ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°;

7) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym.

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

1) zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%,

b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się wskaźnik co najmniej 3000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

- b) wydzielane działki budowlanej muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
- c) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

5. Na terenach R/B ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 11R ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny rolne.

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

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

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 2ZL ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny lasów.

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

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

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 5WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przejazdy mostkowe lub zarurowanie.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetyki.

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

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 2) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,1 do 1,0.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, kanalizacja.

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

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 2) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,1 do 1,0.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna: droga główna ruchu przyspieszonego (droga klasy „GP”), droga krajowa Nr 8.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 28m – 40m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna: droga lokalna (drogi klasy „L”), droga powiatowa Nr 1983D (1KDL) i droga gminna Nr 107089D (2KDL).

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

- 1) dla drogi 1KDL: 12m – 16m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 2KDL: 8m – 18m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 4KDD ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna: droga dojazdowa (drogi klasy „D”).

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

- 1) dla drogi 1KDD: 4m – 26m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla dróg: 2KDD, 3KDD, 4KDD: 10m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 3KDW ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

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

- 1) dla drogi 1KDW: 7,20m do 7,40m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 2KDW: 5,40m – 5,50m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi 3KDW: 6m – 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 10KDg ustala się przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolnego.

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

- 1) dla drogi 1KDg: 2,70m – 4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi 2KDg: 5,60m – 6m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi 3KDg: 5,80m -12,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla drogi 4KDg: 6,80m – 7m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi 5KDg: 5,40m – 6m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla drogi 6KDg: 3,70m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla drogi 7KDg: 5,80m – 6,50m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla drogi 8KDg: 5,20m – 5,40m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla drogi 9KDg: 2m – 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla drogi 10KDg: 3,90m – 8m, zgodnie z rysunkiem planu.

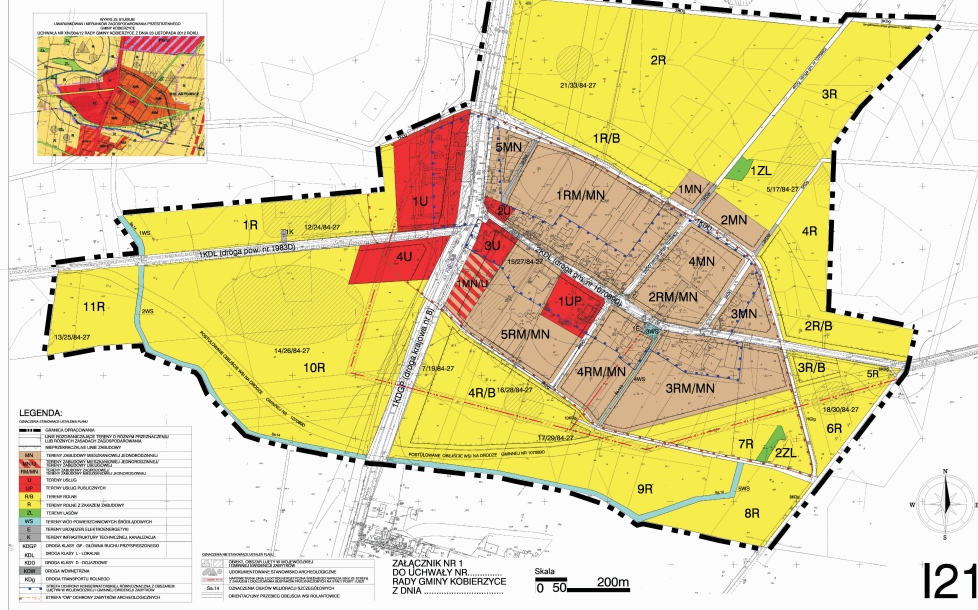
Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ROLANTOWICE



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../14
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia.....2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rolantowice

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Kobierzyce nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../14

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI

INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rolantowice, inwestycjami stanowiącymi zadania własne gminy będą:

- sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 80m.

Przewiduje się, że finansowanie tych zadań odbywać się będzie ze środków Gminy, lub innych środków zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym.

Uzasadnienie
do uchwały Rady Gminy Kobierzyce
w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rolantowice

Podstawą do podjęcia prac nad ww. planem miejscowym była Uchwała Rady Gminy Kobierzyce nr VIII/77/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rolantowice.

Projekt planu ustala nowe przeznaczenie terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową, komunikację drogową i zabudowę zagrodową.

Strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu ww. planu miejscowego przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.).

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko.

Projekt planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej oraz wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 12 listopada 2013 r. do 2 grudnia 2013 r. W dniu 28 listopada 2013 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

W związku z uchwaleniem planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą nr XXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku.

Wobec powyższego zaistniały przesłanki do uchwalenia niniejszego planu przez Radę Gminy Kobierzyce.