

Projekt

z dnia 13 marca 2015 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../15
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199), w związku z uchwałą Nr XII/130/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 października 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r. oraz Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, parkingi terenowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 2) **zabudowa usługowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:
- a) **finanse** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - b) **gastronomia** - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni itp. oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - c) **handel detaliczny** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - d) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - e) **kultura** - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - f) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - g) **obsługa firm i klienta** - tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur podróży i agencji turystycznych, usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, fryzjerstwo oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnie, szewc, wypożyczalnie, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - h) **obsługa pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, myjni, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - i) **sport i rekreacja** - tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - j) **turystyka** – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, wraz z obiektami towarzyszącymi,

- k) **zdrowie i opieka społeczna** - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 2) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:
 - a) tereny oznaczone symbolem MN, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny oznaczone symbolem MN/U lub MN/RM/U, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 4) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi.

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

- 1) dla całego obszaru objętego planem wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - a) na obszarze objętym planem znajduje się fragment chronionego stanowiska archeologicznego nr AZP12/44/81-28
 - ślad osadniczy – późne średniowiecze,
 - osada – wczesne średniowiecze faza młodsza,
 - osada – II-I pne,
 - osada – kultury przeworskiej, ślad osadniczy – osada kultury łużyckiej,
 - ślad osadniczy – epoka kamienia,
- 2) w obrębie stanowiska archeologicznego wymienionego w pkt 2, obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, na terenie w/w stanowisk i w zasięgu ich oddziaływania wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 3) w przypadku odkrycia przedmiotu w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się II strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A4, w odległości od 50m do 150m, liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie której:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem realizacji środków ochrony przed hałasem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania terenu o szerokości 40m, po 20m od osi linii, w obrębie której obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 300 i ciśnieniu nominalnym PN 6,3 MPa.

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

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

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

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z odległościami podanymi w treści niniejszej uchwały i z rysunkiem planu;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,3m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji.

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 8m dla dróg wewnętrznych,
 - 6m dla ciągów pieszo-jezdných,

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) ustala się zaopatrzenie budynków z sieci elektroenergetycznej,
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
 - 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
 - 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania;
 - 2) alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
 - 2) dopuszcza się zbiorniki gazu.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności - min. 70% i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii.
9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;

- 2) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków lub budowli.

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

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów.**

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

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

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

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

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

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych - jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej tereny ul. Pszennej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,03,
 - b) maksymalna - 2,0;

- 4) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m²;
- 6) budynek mieszkalny lub mieszkalno-usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 1000m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla budynku typu bliźniaczego;
- 7) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 6, o nie więcej niż 10%;
- 8) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 7;
- 9) ustalenia, o których mowa w pkt 6 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 10) obowiązują wskaźniki:
 - a) co najmniej 450m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 11) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu 2MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 3MN należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem opracowania.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług.
- 3) obowiązuje lokalizacja garaży i miejsc postojowych na terenie, na którym lokalizowana jest inwestycja;
- 4) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 5) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego (stanowiska postojowego) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
 - b) **zabudowa usługowa** z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klienta, sport i rekreacja, turystyka, zdrowie i opieka społeczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu ul. Pszennej;
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych lub usługowych, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 8) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 65% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,03,
 - b) maksymalna - 2,6;
- 4) budynek mieszkalny lub mieszkalno - usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 1000m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla budynku typu bliźniaczego;
- 5) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 2000m²;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4-5, o nie więcej niż 10%;
- 7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6;
- 8) ustalenia, o których mowa w pkt 4-5 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną

9) obowiązują wskaźniki:

- a) co najmniej 450m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
- b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

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

11) dopuszcza się zarurowanie istniejącego rowu melioracyjnego SL.2-10, zlokalizowanego na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN/U, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego - obsługę komunikacyjną terenu 2MN/U należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem opracowania.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 2-5;
- 8) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 9) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego (stanowiska postojowego) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
- b) **zabudowa zagrodowa,**
- c) **zabudowa usługowa** z zakresu: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klienta, sport i rekreacja, turystyka, zdrowie i opieka społeczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

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

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

- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, określoną jak na rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu ul. Pszennej,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych nie może przekraczać trzech;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych, usługowych oraz budynków gospodarczych związanych z produkcją rolną, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 7) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 8) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 65%; powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 25% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,03,
 - b) maksymalna - 2,6;
- 4) budynek mieszkalny, mieszkalno - usługowy lub mieszkalny budynek zagrodowy, dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 1000m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego lub mieszkalnych budynkach zagrodowych,
 - b) 750m² dla budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 5) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 2000m²;
- 6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4-5, o nie więcej niż 10%;
- 7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6;
- 8) ustalenia, o których mowa w pkt 4-5 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 9) obowiązują wskaźniki:
 - a) co najmniej 450m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,

- b) co najmniej 337m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w jednym segmencie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - c) co najmniej 900m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zagrodowych budynkach mieszkalnych;
- 10) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego - obsługę komunikacyjną terenu 1MN/RM/U należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem opracowania.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaże;
- 3) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;
- 4) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² do 50m²;
- 5) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 6) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 7) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 8) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 3-5;
- 9) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 10) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego (stanowiska postojowego) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla zabudowy usługowej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa usługowa** z zakresu:

- a) finanse,
- b) gastronomia,
- c) handel detaliczny,
- d) handel hurtowy,
- e) kultura,
- f) niepubliczne usługi oświaty,
- g) obsługa firm i klienta,
- h) obsługa pojazdów samochodowych,
- i) sport i rekreacja,
- j) turystyka,
- k) zdrowie i opieka społeczna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) zieleni urządzona.

2. Dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu).

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

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczoną na rysunku planu,
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej terenu ul. Pszennej;
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD), znajdującej się poza obszarem opracowania;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekraczać trzech;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków usługowych, nie może przekraczać 12m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, nie może przekraczać 6m;
- 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

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

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 85% powierzchni działki budowlanej;
- 2) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:
 - a) minimalna - 0,03,
 - b) maksymalna - 3,4;
- 4) budynek usługowy dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 2000m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 3-4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
- 7) ustalenie, o którym mowa w pkt 3-4 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych pełnych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 0,6m oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu komunikacyjnego - obsługę komunikacyjną terenu 1U należy zapewnić od strony przyległych terenów dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem opracowania.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni od 6m² do 20m²;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni przekraczającej 20m² - do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);

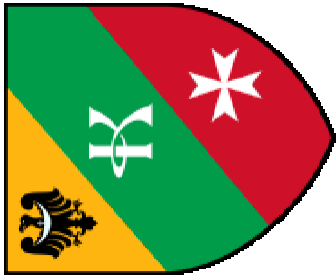
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 1-4;
- 7) dopuszcza się realizację garaży w formie garaży wbudowanych w bryły budynków lub garaży wolnostojących;
- 8) wyznaczenie nie mniej niż 1 miejsca parkingowego (stanowiska postojowego) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe.

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

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. PSZENNEJ
W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI WSI ŚLĘŻA

RYСУNEK PLANU

Skala 1:1000



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../.../15
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 2015r.

A92b

LEGENDA :

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	SYMBOL TERENU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	RÓW MELIORACYJNY Z MOŻLIWOŚCIĄ ZARUROWANIA
	GRANICA II STREFY UCIAŻLIWOŚCI EMISJI HAŁASU OD AUTOSTRADY

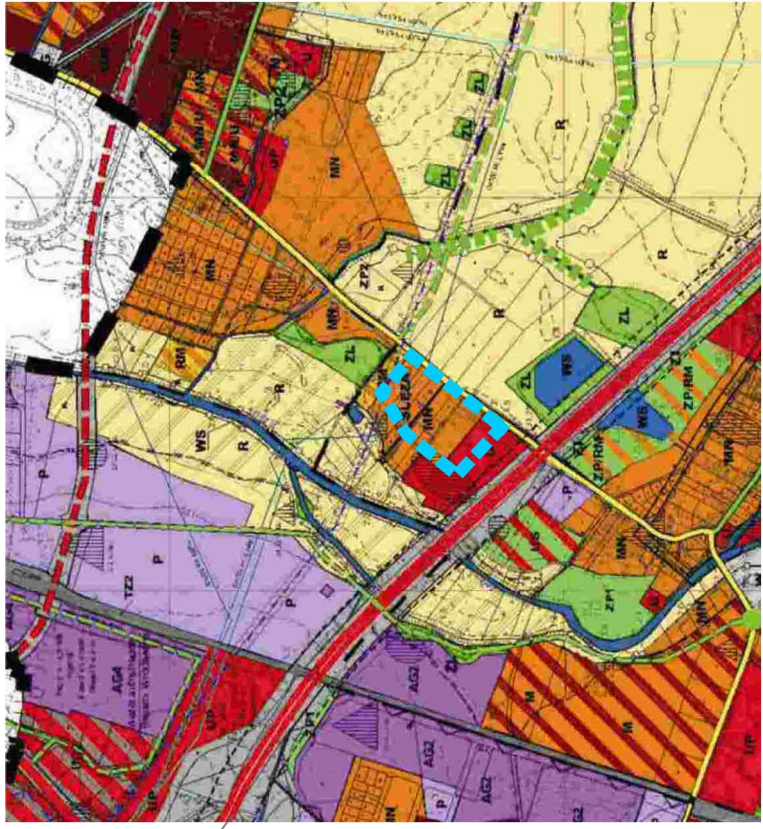
PRZEZNACZENIA TERENU:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	NUMER EWIDENCYJNY ROWU MELIORACYJNEGO
	KLASYFIKACJA DRÓG ZNAJDUJĄCYCH SIĘ POZA OBSZAREM PLANU: KDD - DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	STREFA OCHRONNA GAZOCIĄGU
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	KANALIZACJA SANITARNA
	WODOCIĄG

Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwaloną przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVII/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, ze zmianami



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .../.../15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Kobierzyce, rozstrzyga co następuje:

§ 1. W związku z tym, że w ustawowym terminie, to jest od dnia od 5 stycznia 2015r. do 17 lutego 2015r., nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Ślęza, nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .../.../15

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2015 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 - tekst jednolity), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 - tekst jednolity z późn. zm.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

§ 1. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Pszennej w północnej części wsi Słęża, nie wprowadza się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. W związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania.

UZASADNIENIE

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

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

- Ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r., poz. 594 - tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 - tekst jednolity),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164 poz. 1587),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r., Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013r., poz. 1232 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010r., Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013r., poz. 1205 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014r., poz. 1446 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013r., poz. 627 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2011r. Nr 212, poz. 1263 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013r., poz. 1409 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014r., poz. 518 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2013r., poz. 260 – tekst jednolity z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 – tekst jednolity z późn. zm).

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

Plan zawiera część tekstową w formie uchwały, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce, z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r. oraz Nr IV/38/15 z dnia 21 stycznia 2015r., oraz są zgodne z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

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

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej w dniu 23 maja 2012r. W dniach od 21 czerwca 2012r. do 10 sierpnia 2012r. udostępniony był do opiniowania i uzgadniania, z uwzględnieniem ustaleń art. 17 ust. 1 pkt. 6a i 6b i 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń planu oraz prognozę finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W dniach od 13 września 2012r. do 5 października 2012r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z możliwością wnoszenia uwag do 19 października 2012r. W dniu 26 września 2012r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w podanym do publicznej wiadomości terminie, tj. do dnia 19 października 2012 r., nie wniesiono uwag.

W dniach od 24 stycznia 2013r. do 15 lutego 2013r. w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z możliwością wnoszenia uwag do 4 marca 2013r. W dniu 29 stycznia 2013r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko, rozwiązaniami. Do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w podanym do publicznej wiadomości terminie, tj. do dnia 4 marca 2013 r., nie wniesiono uwag.

Projekt planu został uchwalony Uchwałą Nr XXXII/482/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 23 sierpnia 2013r. a następnie opublikowany w Dz. Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 3 września 2013r. poz. 4860.

W związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu Sygn. Akt II SA/Wr 5/14 z dnia 6 marca 2014r., stwierdzono nieważność fragmentów uchwały i fragment planu został uchylony.

Uchylony fragment planu, w związku ze zmianą zapisów w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz zmianą zapisów dotyczących drogi powiatowej, został przesłany do Zarządu Dróg Powiatowych w celu uzgodnienia, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 6a i 6b i 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniach od 5 stycznia 2015r. do 3 lutego 2015r., w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce projekt planu, w uchylonym fragmencie, był ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 17 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39 i 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W dniu 12 stycznia 2015r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko. Do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu i udostępnionego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w podanym do publicznej wiadomości terminie, tj. do dnia 17 lutego 2015r., nie wniesiono żadnych uwag.

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

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