

**Projekt**

z dnia 2 października 2015 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
przy ul. Zachodniej, Kasztanowej i Krótkiej w środkowo-zachodniej części wsi Cieszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr XXX/414/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 kwietnia 2013r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Zachodniej, Kasztanowej i Krótkiej w środkowo-zachodniej części wsi Cieszyce oraz po stwierdzeniu, że nienaruszone zostały ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce Uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionego Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Uchwałą Nr IV/38/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Uchwałą Nr VI/66/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Zachodniej, Kasztanowej i Krótkiej w środkowo-zachodniej części wsi Cieszyce, zwany dalej planem, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik rysunkowy nr 1 do uchwały.

2. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 2. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”;
- 7) symbol terenu złożony z oznaczenia cyfrowo-literowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

**§ 3.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, pochylni, tarasów, gzymsów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,3 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy, wejścia do budynków,

galerie; 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; nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek, zabudowy śmietników i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej do 15 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy;

- 2) jaskrawa kolorystyka - należy przez to rozumieć stosowanie intensywnych, nasyconych odcieni kolorów: żółtego, różowego, fioletowego, czarnego, zielonego, turkusowego i niebieskiego;
- 3) obiekty infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia służące do odprowadzania ścieków, dostarczania wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, umożliwiające wymianę informacji niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb ludności;
- 4) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą;
- 5) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię liczoną po zewnętrznym obrysie budynku, 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, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 6) przeznaczenie podstawowe - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu, który przeważa na danym terenie;
- 7) przeznaczenie uzupełniające - należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia podstawowe przeznaczenie terenu i z nim nie koliduje;
- 8) symbol terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne złożone z oznaczenia cyfrowo-literowego;
- 9) teren – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 10) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz obiekty małej architektury;
- 11) usługi uciążliwe – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które powodują ponadnormatywne oddziaływania w emisji substancji i energii oraz będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 4.** Określa się następujące kategorie usług dopuszczone do realizacji w granicach obszaru objętego planem:

- 1) budownictwo – obiekty firm i baz budowlanych;
- 2) finanse - obiekty związane z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi i sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 3) niepubliczne usługi oświaty - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 4) usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 5) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 6) usługi kultury - tereny przeznaczone pod działalność teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury;
- 7) usługi administracji - należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;

- 8) obsługa firm i klienta - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 9) gastronomii i rozrywki - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 10) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę 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;
- 11) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, 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 z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 12) handel hurtowy - obiekty związane z hurtową sprzedażą towarów;
- 13) obsługa pojazdów samochodowych - tereny przeznaczone pod lokalizację salonów samochodowych, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw;
- 14) produkcja energii - należy przez to rozumieć produkcję energii elektrycznej z instalacji fotowoltaicznych, których moc wytwarzająca energię przekracza 100 kW;
- 15) usługi sportu i rekreacji - tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 16) transport – należy przez to rozumieć działalność związaną z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 17) turystyka – tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli i innych obiektów związanych z funkcją noclegową.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak występowania w planie przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obiektów i obszarów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów o różnym sposobie zagospodarowania wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych / tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone symbolem RM/MN;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / tereny zabudowy usługowej / tereny zieleni urządzonej - oznaczone symbolem MN/U/ZP;
- 5) tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U;

- 6) tereny zabudowy usług publicznych - oznaczone symbolem UP;
- 7) tereny rolnicze - oznaczone symbolem R;
- 8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - oznaczone symbolem WS;
- 9) tereny infrastruktury technicznej-elektroenergetyka - oznaczone symbolem E;
- 10) tereny ciągu pieszo-jezdnego - oznaczone symbolem KDPj;
- 11) tereny dróg publicznych – klasy „L” lokalna - oznaczone symbolem KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – klasy „GP” główna ruchu przyspieszonego - oznaczone symbolem KDGP.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych z wyłączeniem słupków oraz podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm;
- 2) ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem kolorystyki urządzeń reklamowych, o których mowa w pkt.3;
- 3) ustala się następujące zasady sytuowania urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się sytuowanie urządzeń reklamowych na budynkach oraz wolnostojących zbiorczych urządzeń reklamowych np. w formie pylonów reklamowych,
  - b) dopuszcza się realizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m<sup>2</sup>,
  - c) dla urządzeń reklamowych umieszczonych na budynkach ustala się maksymalną, łączną powierzchnię reklamową do 9 m<sup>2</sup> mierzoną dla jednego budynku,
  - d) zakazuje się lokalizacji reklam oraz tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowych.
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń towarzyszących pod warunkiem, iż nie będą one kolidować z przeznaczeniem terenów.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług uciążliwych;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych gdzie obowiązuje wymóg dotrzymania ustaleń wynikających z Planu Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;
- 3) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której ponadnormatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 4) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) nakaz odprowadzania i podczyszczania ścieków i wód opadowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz składowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnej ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, przestrzeganie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN i RM/MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) MN/U i MN/U/ZP jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
  - c) UP jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) w obrębie planu znajduje się park, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3839/546/W decyzją z dnia 31 stycznia 1984r.;
- 2) w parku o którym mowa w pkt.1 znajduje się obiekt o walorach historycznych wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – pałac przy ul. Kasztanowej 25, dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrza oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
  - f) należy zachować historyczną linię zabudowy,
  - g) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu siding,
  - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 3) dla parku, o którym mowa w pkt 1 ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
  - b) obszar winien zostać założeniem zielonym,
  - c) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań,
  - d) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - e) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie m.in. komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni;
- 4) wschodnia część planu pomiędzy ulicą Kasztanową i Lipową znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Cieszyce (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) dla którego ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej w obszarze której :
  - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
  - b) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
  - c) 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 winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią ( nie dotyczy obiektów dysharmonizujących),
  - d) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu i posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detali, podziału otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz o nawiązywaniu do historycznej zabudowy miejscowości – nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
  - e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

- nowe budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. garaż bądź wykusz),
  - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia 38°-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - budynki murowane, elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, zakaz stosowania tworzyw sztucznych typu siding jako materiałów okładzinowych,
  - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- f) zakaz budowy ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych - formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowane z elementami drewna, metaloplastyki i ograniczenie wysokości ogrodzeń do 160 cm,
- g) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- h) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- i) zakazuje się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- j) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
- k) zakaz stawiania wolnostojących silosów ( dopuszczalne obudowane, w budynkach),
- l) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń- ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr AZP 1/5/83-27 - (funkcja obiektu: cmentarz szkieletowy; kultura: przedłużyczka; chronologia: epoka brązu) w obrębie którego zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:
  - a) 1500m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 750m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4MN:
  - a) 800m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 400m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej;
- 3) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem 5MN - 300m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U -1500m<sup>2</sup>;

- 5) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami 1RM/MN, 2RM/MN:
  - a) 1500m<sup>2</sup> - dla zabudowy wolnostojącej,
  - b) 750m<sup>2</sup> - dla zabudowy bliźniaczej;
- 6) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem 1MN/U/ZP - 10000 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalna powierzchnia działki dla terenów znaczonych symbolami 1U - 2U - 1500 m<sup>2</sup>;
- 8) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego symbolem 1UP - 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalna powierzchnia działki dla terenów niewymienionych w pkt 1-8 - 4 m<sup>2</sup>;
- 10) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) 16 m dla terenów o których mowa w pkt.1-8,
  - b) 4 m dla pozostałych terenów;
- 11) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 70°- 110°;
- 12) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych:
  - a) wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w niniejszym paragrafie.

**§ 11.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) dla linii energetycznych średniego napięcia 20kV określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia w której wprowadza się:
  - a) zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - b) zakaz sadzenia drzew,
  - c) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
- 2) dla terenów 1R, 1WS, 2WS wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) dla budynków lub ich części istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę.

**§ 12.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji w granicach obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) dostępność komunikacyjna terenów zapewniona poprzez:
  - a) drogi publiczne klasy lokalnej 1KDL, 2KDL wchodzące w ciąg powiązań komunikacyjnych z drogą publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego 1KDGP,
  - b) publiczny ciąg pieszo-jezdny 1KDPj;
- 2) realizacja stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) 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 i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,
  - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,

- c) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
- d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
- e) minimalna szerokość pasa ruchu:
  - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
  - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m.

**§ 13.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę obiektów infrastruktury technicznej, w tym zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
  - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) w zakresie gospodarki ściekowej ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłącza energetyczne zaleca się realizować w formie podziemnych sieci kablowych,
  - c) dopuszcza się korzystanie ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100kV za wyjątkiem terenów 1U-2U, dla których dopuszcza się korzystanie ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kV;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz: dostawa gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej alternatywnie dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych, zbiorników retencyjnych sytuowanych na terenie własnym inwestora lub do rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi należy odprowadzać poprzez urządzenia zapewniające separację i zbieranie tych substancji;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** 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 :

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 1KDL, 2KDL, 1KDPj, 1WS, 2WS, 1R na 1%;



2) dla pozostałych terenów na 30%.

### **Rozdział 3. Przepisy szczegółowe**

**§ 15.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-5MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- 3) wprowadza się następujące ustalenia dla usług, o których mowa w pkt 2:
  - a) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych,
  - b) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m<sup>2</sup>,
  - c) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m<sup>2</sup>;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 1MN, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od wschodu i południa w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
    - od północy i zachodu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
    - w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1E;
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 2MN, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od północy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
    - od wschodu i zachodu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami: 1UP, 1WS, 1R, 1MN/U/ZP,
    - od południa w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 3MN, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od północy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 1MN/U/ZP,
    - od zachodu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1R,
    - od wschodu i południa w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem;
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 4MN, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDPj oraz 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 2WS;
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 5MN, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDPj;
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 40% ,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - maksimum 0.7,
    - minimum 0.1,
  - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - dla budynku mieszkalnego wolnostojącego – 1500 m<sup>2</sup>,

- dla segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego – 750 m<sup>2</sup>,
  - j) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:
    - dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 675 m<sup>2</sup>,
    - dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 337 m<sup>2</sup>,
  - k) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
  - l) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. k),
  - m) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdż koniecznie, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
  - n) parametry zabudowy z zastrzeżeniem przepisów o których mowa w §9 pkt.4:
    - maksymalna wysokość budynków 12 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 6 m,
    - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
    - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia,
    - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
    - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 5 m,
    - rodzaj dachu - dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
    - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,
    - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 30° a 45°,
    - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
    - kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym;
  - o) maksymalna wysokość budowli - 15m;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
  - b) dla usług, w tym usług handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:
    - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
    - następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług;
  - c) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 5, lit a) – b) należy odpowiednio sumować;
  - d) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

#### **§ 16.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN/U:

- 1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny zabudowy usługowej z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego (o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 200 m<sup>2</sup>), niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, obsługi firm i klienta;
- 2) wprowadza się następujące ustalenia dla usług, o których mowa w pkt 1, lit. b):
- a) dopuszczenie lokalizacji usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych - o łącznej powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>;
- b) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług i obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu wibracji, uciążliwości transportu, emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych itp.;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem IKDL,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 60%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
- maksimum 0.9,
  - minimum 0.1,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
- f) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny: dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 675 m<sup>2</sup>,
- g) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
- h) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. g),
- i) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojść koniecznych, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
- j) parametry zabudowy z zastrzeżeniem przepisów o których mowa w §9 pkt.4:
- maksymalna wysokość budynków 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 5 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne oraz winny posiadać formę dachu odpowiadającą formie dachu budynku mieszkalnego, w zakresie: kątów nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia,
  - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
  - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, usługowo-mieszkalnego – 5 m,
  - rodzaj dachu - dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny,
  - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 38° a 45°,
  - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,

- kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym,

k) maksymalna wysokość budowli -15m;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

b) dla usług, w tym usług handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,

- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,

- następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,

c) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

d) 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),

e) 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 4 lit. b,

f) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 4, lit a) – d) należy odpowiednio sumować,

g) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

§ 17. Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM/MN - 2RM/MN:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego (o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>), niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

3) wprowadza się następujące ustalenia dla usług, o których mowa w pkt 2):

a) dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych,

b) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m<sup>2</sup>,

c) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m<sup>2</sup>,

d) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług i obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu wibracji, uciążliwości transportu, emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych itp.;

4) wprowadza się zakaz lokalizowania:

a) budowli i budynków związanych z peletowaniem słomy,

b) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);

5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 1RM/MN, zgodnie z rysunkiem planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 2RM/MN, zgodnie z rysunkiem planu:
- od północy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDL,
  - od południa w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem (ul. Kasztanowa),
  - od zachodu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 2U,
  - od wschodu w odległości nie mniejszej 20 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDGP,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 50%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
- maksimum 0.9,
  - minimum 0.1,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla budynku zagrodowego – 2000 m<sup>2</sup>,
  - dla budynku mieszkalnego wolnostojącego – 1500 m<sup>2</sup>,
  - dla segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego – 750 m<sup>2</sup>,
- g) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny:
- dla jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego – 675 m<sup>2</sup>,
  - dla jednego segmentu budynku mieszkalnego bliźniaczego – 337 m<sup>2</sup>;
  - co najmniej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- h) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
- i) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. h),
- j) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojść koniecznych, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
- k) parametry zabudowy z zastrzeżeniem przepisów o których mowa w §9 pkt.4:
- maksymalna wysokość budynku 9 m, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie związanych z produkcją rolną nie może przekraczać 6 m,
  - liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
  - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 5 m,
  - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku zagrodowego – 4 m,
  - rodzaj dachu - dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna,
  - dla budynków związanych z produkcją rolną dopuszcza się pokrycie dachu materiałem dachówkopodobnym,
  - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 38° a 45°,

- dopuszcza się minimalne nachylenie połaci dachu 12° dla budynków gospodarskich związanych z produkcją rolną,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.
- kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym,

l) maksymalna wysokość budowli -15m;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,

b) dla usług, w tym usług handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,

c) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 6, lit a) – b) należy odpowiednio sumować,

d) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 18.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U/ZP:

1) przeznaczenie:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) tereny zabudowy usługowej z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, turystyki, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usługi kultury, usługi administracji, obsługi firm i klienta,
- c) tereny zieleni urządzonej;

2) wprowadza się następujące ustalenia dla usług, o których mowa w pkt 1, lit. b) poprzez dopuszczenie lokalizacji usług wyłącznie w lokalach użytkowych istniejącego budynku;

3) dla terenu w zakresie ustaleń dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują zapisy §9 pkt 1-4;

4) nie ustala się dla terenu nieprzekraczalnych linii zabudowy, w związku z §9 pkt 3 lit. c);

5) dopuszcza się lokalizację garażu podziemnego;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,

b) dla usług:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,

- c) 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),
  - d) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowe – inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 7 lit. b,
  - e) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 7 lit a) – d) należy odpowiednio sumować,
  - f) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garażu podziemnego lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 19.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-2U:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej z zakresu: budownictwa, gastronomii i rozrywki, turystyki, finansów, niepublicznych usług oświaty, usługi oświaty, handlu detalicznego, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługi firm i klienta, usług drobnych, handlu detalicznego (o powierzchni sprzedaży nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>), handlu hurtowego, obsługi pojazdów samochodowych, transportu, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia produkujące energię elektryczną;
- 3) wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania usług i obiektów mogących powodować stałe lub czasowe uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu wibracji, uciążliwości transportu, emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych itp.;
- 4) wprowadza się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 1U, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od północy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
    - od południa w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL oraz terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
    - od wschodu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 2WS,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 2U, zgodnie z rysunkiem planu:
    - od północy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KDL,
    - od południa w odległości 8 m z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
    - od wschodu i zachodu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenami 1KDPj i 2RM/MN,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 60%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - maksimum 1.5,
    - minimum 0.1,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
  - h) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. g),

i) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojeżdż koniecznie, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,

j) parametry zabudowy z zastrzeżeniem przepisów o których mowa w §9 pkt.4:

- maksymalna wysokość budynków 9 m,
- liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 2 kondygnacje, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
- dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
- minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 5 m,
- rodzaj dachu - dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci dachowych,
- rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna, dachówka cementowa dopuszcza się materiał dachówkopodobny,
- kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 38° a 45°,
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
- kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglastym,

k) maksymalna wysokość budowli -15m;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji:

a) 1 miejsce postojowe na 2 miejsca pracy,

b) dla usług, w tym usług handlu do 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,

c) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

d) 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),

e) 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 6 lit. b,

f) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, o których mowa w pkt 6 lit a) – d) należy odpowiednio sumować,

g) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;

7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 20.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP:

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usług publicznych z zakresu usług oświaty, kultury, sportu i rekreacji, zdrowia i administracji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- od północy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KDL,



- od południa i zachodu w odległości 4 m od linii rozgraniczającej z terenem zlokalizowanym poza granicą obszaru objętego planem,
  - od wschodu w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem 2MN,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej maksymalnie 70%,
- c) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
- maksimum 1.5,
  - minimum 0.1,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>,
- f) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek o nie więcej niż 10%,
- g) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit. f),
- h) ograniczenia podziałów nieruchomości nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej, dróg oraz dojazdów i dojść koniecznych, a także podziałów na powiększenie działki sąsiedniej,
- i) parametry zabudowy z zastrzeżeniem przepisów o których mowa w §9 pkt.4:
- maksymalna wysokość budynków 12 m,
  - dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych,
  - minimalna szerokość elewacji frontowej budynku – 5 m,
  - dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, przy czym dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglстым lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,
  - kąt nachylenia połaci dachowych - pomiędzy 12° a 45°,
  - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,
  - kolorystyka pokrycia dachowego - matowa w kolorze ceglстым,
- j) maksymalna wysokość budowli -15m;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 2 miejsca postojowe,
  - b) sposób realizacji miejsc parkingowych w formie garaży wbudowanych lub wolnostojących, lub utwardzonych miejsc postojowych zlokalizowanych w granicach terenu;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - na warunkach określonych w §13.

**§ 21.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R:

- 1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
- 2) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również związanej z produkcją rolniczą;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS-2WS:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

**§ 23.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E:

- 1) przeznaczenie - tereny urządzeń elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 5 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
    - maksimum 0.8,
    - minimum 0.1,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%,
  - f) ze względu na rodzaj przeznaczenia nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych oraz sposobu ich realizacji.

**§ 24.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDPj:

- 1) przeznaczenie – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 6 m.

**§ 25.** Obowiązujące ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL -2KDL:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy „L”- lokalna;
- 2) dla terenów, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
  - a) 5m dla 1 KDL,
  - b) 2m dla 2 KDL.

**§ 26.** Obowiązujące ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP:

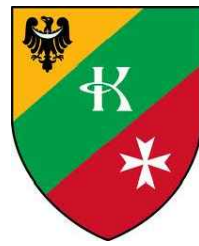
- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy „GP”- główna ruchu przyspieszonego;
- 2) dla terenu, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje zmienna szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 22m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 27.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

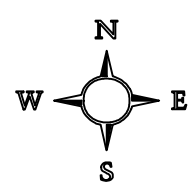
**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



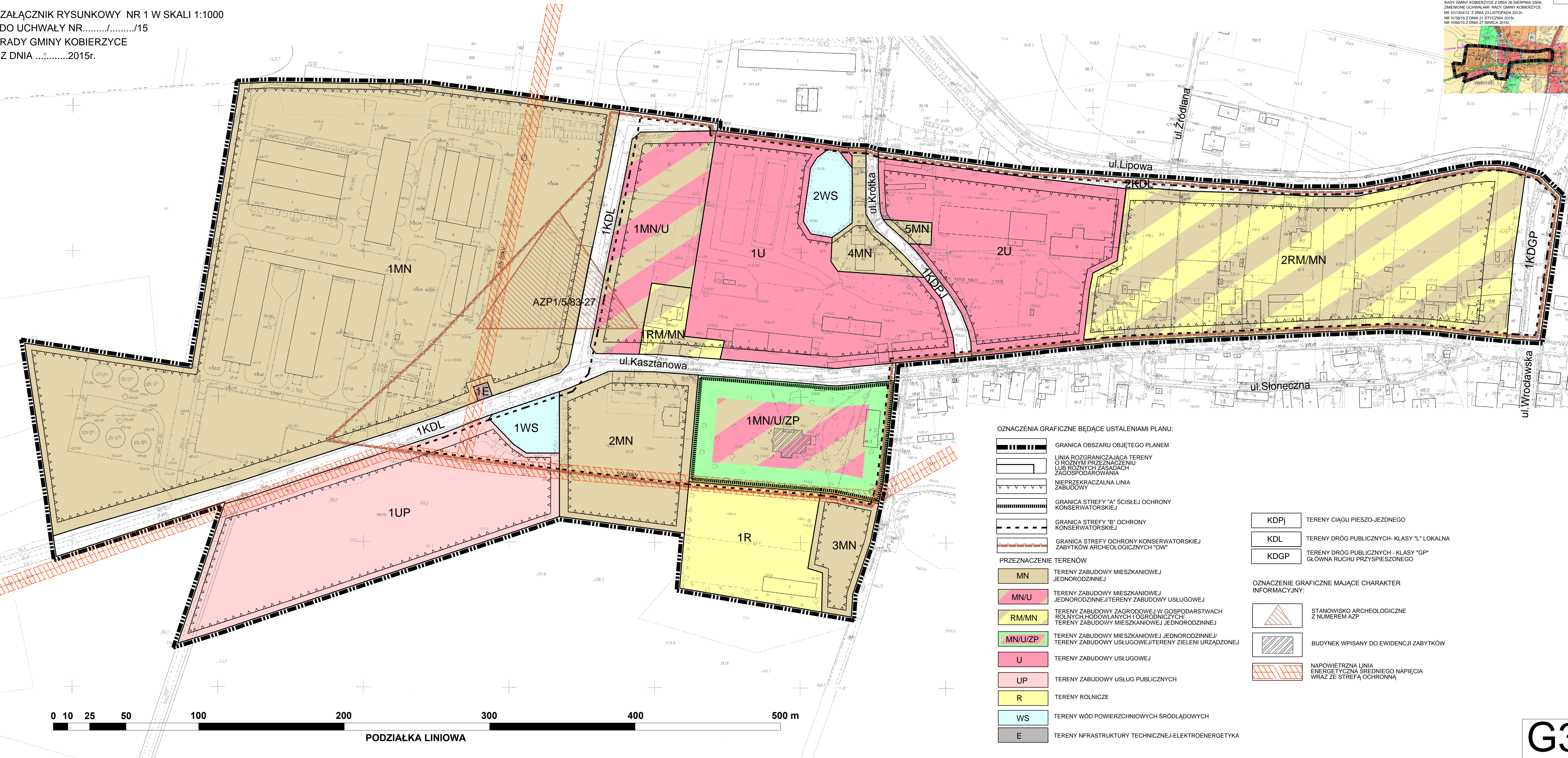
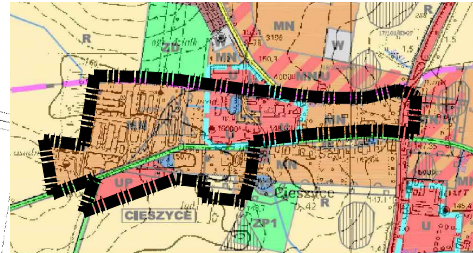


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU PRZY UL.ZACHODNIEJ,  
KASZTANOWEJ I KRÓTKIEJ W ŚRODKOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI CIESZYCE

ZAŁĄCZNIK RYSUNKOWY NR 1 W SKALI 1:1000  
DO UCHWAŁY NR...../...../15  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
Z DNIA .....2015r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY KOBIERZYCE  
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR XXXX/III/2009  
RADY GMINY KOBIERZYCE Z DNIA 28 SIERPNIA 2009r.  
ZMIENIONE UCHWAŁĄ RADY GMINY KOBIERZYCE  
NR IV/004/12 Z DNIA 23 LISTOPADA 2012r.  
NR IV/004/15 Z DNIA 21 STYCZNIA 2015r.  
NR IV/004/15 Z DNIA 27 MARCIA 2015r.



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZĘKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH "OW"

- PRZEZNACZENIE TERENÓW
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ/TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - RM/MN TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH/HODOWLANIACH I OGRODNICTWACH
  - MN/U/ZP TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ/TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ/TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
  - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH
  - R TERENY ROLNICZE
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - E TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ-ELEKTROENERGETYKA

- KDPJ TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY "L" LOKALNA
- KDGP TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY "GP" GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO

- OZNACZENIE GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY:
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE Z NUMEREM AZP
  - BUDYNEK WPISANY DO EWIDENCJI ZABYTKÓW
  - NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

G35



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

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia ... ..... 2015 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obszaru przy ul. Zachodniej, Kasztanowej i Krótkiej w środkowo-zachodniej części wsi  
Cieszyce**

W terminie przewidzianym ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn. zm.) nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Zachodniej, Kasztanowej i Krótkiej w środkowo-zachodniej części wsi Cieszyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.**

**§ 1. 1.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy - zgodnie z art. 3. ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.) i są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, obejmują budowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

**§ 2. 2.**

Zadania w zakresie realizacji inwestycji infrastrukturalnych finansowane będą zgodnie z obowiązującymi przepisami i zawartymi umowami, z budżetu gminy i ze źródeł zewnętrznych, tj. m.in.: kredytów i pożyczek, funduszy unijnych i innych.

**§ 3. 3.**

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej oraz ochronie środowiska.

## UZASADNIENIE

Stosownie do podjętej przez Radę Gminy Kobierzyce uchwały Nr XXX/414/13 z dnia 26 kwietnia 2013r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przy ul. Zachodniej, Kasztanowej i Krótkiej w środkowo-zachodniej części wsi Cieszyce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199 z późn. zm) oraz 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). Do projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania planu na środowisko, w tym opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzono również określoną ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm) procedurę. Projekt planu uzyskał wszystkie przewidziane prawem opinie i uzgodnienia. Na podstawie art. 7 ust.3 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r., Nr 121 poz. 1266, z późn. zm.), wnioskowano do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 12,5061 ha gruntów rolnych II-III klasy bonitacyjnej. Decyzją z dnia 12 grudnia 2014r. (znak GZ.tr.057-602-395/14) Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów.

Następnie plan miejscowy został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, przeprowadzono dyskusję publiczną. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi. Wszystkie niezbędne dokumenty potwierdzające prawidłowość przeprowadzonej procedury znajdują się w dokumentacji formalno-prawnej uchwalanego planu. Ustalenia zawarte w projekcie planu zgodne są z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce Uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionego Uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Uchwałą Nr IV/38/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 stycznia 2015r. oraz Uchwałą Nr VI/66/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 marca 2015r. Ustalenia zawarte w planie mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego jednocześnie minimalizując wpływ nowej inwestycji na środowisko naturalne. Uchwalony plan będzie stanowił bezpośrednią podstawę do uzyskiwania pozwoleń na budowę. Z uwagi na powyższe uchwalenie przedmiotowego planu jest w pełni uzasadnione.