



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 29 listopada 2013 r.

Poz. 6042

### UCHWAŁA NR XXX/410/13 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego nr NK-N.4131.52.86.2013AS z dnia 26 listopada 2013 r. do WSA we Wrocławiu na:

- § 6 ust. 3 pkt. 1, § 8 ust. 1 pkt. 1 lit. c i d, § 8 ust. 1 pkt. 2 lit. b, c i d, § 11- § 13, załącznika graficznego nr 1 w zakresie przeznaczenia terenu 1 MN, 2 MN, 3 MN, 1MN/RM, 2MN/RM, 3 MN/RM, 4MN/RM, 1 MN/U, 2 MN/U, 3 MN/U, 4 MN/U, 5 MN/U, 6 MN/U, 7 MN/U, 8 MN/U, 9 MN/U, 10 MN/U,
- § 7 ust. 5 pkt 2 lit. b we fragmencie „pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów” oraz § 7 ust. 5 pkt 3 lit. b we fragmencie „pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów”,
- § 9 ust. 2 pkt. 2 lit. j
- § 16 we fragmencie „, 2 UP”, § 16 ust. 3 pkt 1 lit. b, § 16 ust. 4 pkt 1 we fragmencie „mieszkalnych i”, § 16 ust. 4 pkt 2, § 16 ust. 5, § 19 ust. 2, § 27, załącznik graficzny nr 1 w zakresie przeznaczenia terenu 2 UP oraz 2 IT,
- § 28 ust. 3 i § 32 ust. 3 uchwały.)

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr XLIV/540/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce (zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/418/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 sierpnia 2009r., zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012r.), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice, obejmujący obszar, którego granice wskazuje rysunek planu w skali 1:2000.

**§ 2. 1.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi elementami planu.

6. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

7. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) infrastruktura techniczna - ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 5) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - a) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
  - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
  - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca lokalizację budynków na terenie, której nie może przekroczyć elewacja budynku z wyłączeniem: schodów, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu; dopuszcza się przekroczenie tej linii maksymalnie na odległość do 1,5 m wyłącznie elementami budynku takimi jak: wykusze, balkony, okapy, dachy oraz związane

z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników, innych obiektów infrastruktury technicznej;

- 7) urządzenia towarzyszące - urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolno stojące i obiekty małej architektury;
- 8) obiekt usługowo-handlowy - obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka, w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 3.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

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

2. Tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy zagrodowej, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury, z wyłączeniem budynków mieszkalnych wielolokalowych (powyżej dwóch lokali) i wielkotowarowych gospodarstw rolnych, z dopuszczeniem ogrodów i sadów.

3. Teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury, z zakresu:

- 1) finanse – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie kaset video;
- 4) handel hurtowy – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów, w tym obiektów związanych ze sprzedażą produktów rolnych;
- 5) niepubliczne usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 6) obsługa firm i klienta – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami; działalnością związaną z prowadzeniem interesów: działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą; działalnością firm

pocztowych i telekomunikacyjnych; działalnością biur i agencji turystycznych, biur podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, a także gabinety fryzjerskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej oraz drobne usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie;

- 7) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 8) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
- 9) usługi publiczne – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej;
- 10) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji;
- 11) transport – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, skupem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów - z wyłączeniem obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m<sup>2</sup>, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- 12) obsługa pojazdów samochodowych – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw.

4. Teren usług publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

5. Tereny usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:**

1. Tereny oznaczone symbolami: KDGP, KDL, KDD, KDPj - stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach: KDGP, KDL, KDD, KDPj - dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi urządzeń reklamowych;
- 3) na terenach określonych w ust. 1 zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - a) 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - c) 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych;
  - 3) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
  - 4) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
  - 2) dla zabudowy produkcyjnej: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy;
  - 3) dla zabudowy usługowej:
    - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m<sup>2</sup> do 20m<sup>2</sup>,
    - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,
    - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
    - e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja i obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy,
    - f) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a-d.
4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m, zaopatrzone w place do zawracania.
- § 7. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**
1. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.
  2. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
  3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się zaopatrzenie budynków:
    - 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem: biogazowi oraz elektrowni wiatrowych o masztach o wysokości powyżej 10m;
    - 2) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenach oznaczonych symbolem E lub na terenach innych z zapewnieniem niezbędnego dostępu do stacji dla celów eksploatacyjnych i serwisowych.
  4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z zastrzeżeniem pkt.5;

- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 4) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się sposób docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych grawitacyjno-tłocznym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
  - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
  - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania zgody stosownych organów;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków bytowych do:
  - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
  - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków bytowych pod warunkiem uzyskania, zgodnie z przepisami odrębnymi, zgody stosownych organów;
- 4) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: do gruntu i/lub do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz);
- 2) dopuszcza się dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy.

**§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w zakresie minimalnych powierzchni działek:
  - a) 2000m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,
  - b) 1500m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
  - c) 1500m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
  - d) 750m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
  - e) 2000m<sup>2</sup> dla działki o zabudowie usługowej,
  - f) 4 m<sup>2</sup> dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do e);

- 2) w zakresie minimalnych frontów działek:
  - a) 22 m dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,
  - b) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
  - c) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
  - d) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
  - e) 22 m dla działki o zabudowie usługowej,
  - f) 2 m dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do e);
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od  $80^0$  do  $90^0$ .

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

1. Dla chronionego układu ruralistycznego ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków wsi oraz dla terenów przewidzianych pod nową zabudowę, a usytuowanych wzdłuż głównej drogi we wsi, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu jako „B” w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, rozplanowanie dróg, ulic do  $90^0$ ;
- 2) dla obszaru historycznego układu i placów, zachować linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 3) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektoniczne;
- 4) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;
- 5) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 6) wyklucza się zabudowę zwartą;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem; dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów, zakładów usługowych, biur w miejscach na to wyznaczonych;
- 8) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 9) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 10) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 11) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 12) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że wysokość silosów nie będzie większa od istniejącej zabudowy.

#### 2. Obiekty i obszary zabytkowe:

- 1) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) młyn z II połowy XIX w, przy ul. Kłodzkiej 5,
  - b) układ ruralistyczny;



- 2) dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - c) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - f) zakazuje się stosowanie okładzin ściennych typu „siding”,
  - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa o płaskim profilu w kolorze ceglącym, matowym,
  - h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia pomiędzy  $38^{\circ}$  a  $45^{\circ}$ ,
  - i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
  - j) prowadzone prace budowlane przy obiektach zabytkowych należy poprzedzać uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

3. Dla całego terenu objętego planem ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której obowiązują następujące ustalenia: na obszarze strefy "OW", dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Stanowiska archeologiczne: na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące ustalenia.

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod zalesienia.

**§ 10. 1.** Wyznacza się strefę ochronną wolną od zabudowy kubaturowej o szerokości 5 m po obu stronach od osi napowietrznej linii energetycznych średniego napięcia 20kV.

2. W granicach strefy ochronnej od napowietrznej linii średniego napięcia obowiązują ustalenia:

- 1) zakaz sadzenia drzew;
  - 2) zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów.
3. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia.
4. Dopuszcza się realizację linii średniego napięcia, jako linii kablowych.

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

**§ 11.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
    - a) finansów,
    - b) gastronomii,
    - c) handlu detalicznego,

- d) niepublicznych usług oświaty,
  - e) obsługi firm i klienta,
  - f) zdrowia i opieki społecznej;
- 2) urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
- a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
  - e) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 3) warunki zagospodarowania terenu;
- a) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
  - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50,0 m<sup>2</sup>,
  - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150,0 m<sup>2</sup>.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca i/lub bliźniacza;
- 2) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
  - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorach czerwieni,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>;
- 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15m;

- 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - c) powierzchnia nie może być mniejsza niż:
    - dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m<sup>2</sup>,
    - dla segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m<sup>2</sup>,
  - d) ustala się wskaźnik:
    - co najmniej 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym,
    - co najmniej 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
  - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej;
- 6) ustalenia, o których mowa w ppkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

**§ 12.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/RM, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
  - a) finansów,
  - b) gastronomii,
  - c) handlu detalicznego,
  - d) niepublicznych usług oświatowych,
  - e) obsługi firm i klienta,
  - f) zdrowia i opieki społecznej,
  - g) usługi sportu i rekreacji,
- 2) urzędnia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
  - a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
  - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
  - d) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
  - e) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
  - f) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;

- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 3) warunki zagospodarowania terenu;
  - a) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
  - c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50,0 m<sup>2</sup>,
  - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150,0 m<sup>2</sup>,
  - e) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) układ zabudowy – wolnostojąca i/lub bliźniacza;
  - 2) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych, usługowych i zagrodowych:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
    - b) wysokość budynków – maksymalnie 12m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8m,
    - c) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 38<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
  - 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
    - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
    - c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 12<sup>0</sup>;
  - 4) wysokość budowli - maksymalna 18m;
  - 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
    - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż,
      - dla budynku zagrodowego – 2000 m<sup>2</sup>,
      - dla budynku mieszkalnego typu wolnostojącego – 1500 m<sup>2</sup>,
      - dla segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się wskaźnik:
      - co najmniej 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolnostojącym i budynku zagrodowym,
      - co najmniej 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,

- e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej;
- 6) ustalenia, o których mowa w ppkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną;
- 7) tereny MN/RM znajdują się w całości granicach strefy "B" ochrony zabytków.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
  - a) finansów,
  - b) gastronomii,
  - c) handlu detalicznego,
  - d) niepublicznych usług oświatowych,
  - e) obsługi firm i klienta,
  - f) zdrowia i opieki społecznej.

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

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) urzędnictwa towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
  - a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
  - d) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych.

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

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) ustala się następujące parametry budynków usługowych:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,

- b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
  - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
  - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorach czerwieni,
  - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy  $30^0$  a  $45^0$ ;
- 3) ustalenia dotyczące parametrów budynków na terenach 1MN/U, 2MN/U oraz części terenu 6MN/U znajdujących się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej: ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy  $38^0$  a  $45^0$ , kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglonym, matowym;
- 4) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
  - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum  $12^0$ ;
- 5) wysokość budowli - maksymalna 15m;
- 6) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
  - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:  $1500 \text{ m}^2$ ,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej;
- 7) ustalenia, o których mowa w ppkt 6), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
- 8) Tereny 1MN/U, 2MN/U oraz 6MN/U znajdują się w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej.
- § 14.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R/B, 2 R/B, 3R/B, 4R/B, 5R/B, 6R/B, 7R/B, 8R/B, dla których obowiązują:
- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.
  - 2. Przeznaczenie uzupełniające:
    - 1) zabudowa zagrodowa;
    - 2) urządzenia towarzyszące.
  - 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
      - a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
      - b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
      - c) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
      - d) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
      - e) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
    - 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń:

- a) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
  - b) ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 4 m linii rozgraniczającej od strony dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
  - b) ustala się zakaz lokalizowania:
    - działalności związanej z peletowaniem słomy,
    - działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
    - silosów,
    - obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,
    - obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 5) ustala się zakaz:
- a) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - b) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
  - 2) ustala się następujące parametry budynków:
    - a) wysokość budynków, (z zastrzeżeniem pkt b), nie może przekraczać 12 m,
    - b) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m,
    - c) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
    - d) na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
    - e) zasady kształtowania dachów:
      - symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy 35° a 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
      - dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
      - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
  - 3) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 25%,
    - b) minimalna powierzchnie biologicznie czynna - 60%,

- c) ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
  - d) wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.
- 4) Ustalenia, o których mowa w ppkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

**§ 15.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: IUS, dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi publiczne;
  - 2) urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
    - a) 25 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDGP,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
    - c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
  - 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
  - 3) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się następujące parametry budynków usługowych:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
    - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
    - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
    - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorach czerwieni,
    - e) kąt nachylenia połaci dachowych: pomiędzy 30<sup>0</sup> a 45<sup>0</sup>;
  - 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 1 kondygnacja,
    - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m;
  - 3) wysokość budowli – maksymalna 15 m;
  - 4) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
    - c) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,



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

**§ 16.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe – teren usług publicznych.
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) usługi sportu i rekreacji;
  - 2) urzędnictwa towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
    - a) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
    - b) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
  - 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
  - 3) warunki zagospodarowania terenu: obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych, budynków usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
    - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m, w tym wysokość do linii okapów dachu nie może przekraczać 8 m,
    - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połączeń dachowych,
    - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał dachówkopodobny, w kolorach czerwieni,
    - e) kąt nachylenia połączeń dachowych: pomiędzy  $30^{\circ}$  a  $45^{\circ}$ ;
  - 2) ustalenia dotyczące parametrów budynków na terenie 2UP znajdujących się w granicach strefy "B" ochrony zabytków: ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy  $38^{\circ}$  a  $45^{\circ}$ , kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;
  - 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
    - a) liczba kondygnacji nadziemnych, budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
    - b) wysokość budynków – maksymalna 6 m,
    - c) kąt nachylenia połączeń dachowych minimum  $12^{\circ}$ ;
  - 4) wysokość budowli - maksymalna 15m;
  - 5) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,

- c) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
- 6) ustalenia, o których mowa w ppkt 5), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- a) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDW,
- c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;

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

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

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

1) ustala się następujące parametry budynków:

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

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

3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
- 4) Ustalenia, o których mowa w ppkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające:

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

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
  - a) 25 m od linii rozgraniczającej z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDGP,
  - b) 2 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL,
  - c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustala się zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

- 1) ustala się następujące parametry budynków:
  - a) liczba kondygnacji nadziemnych maksymalnie 3 kondygnacje,
  - b) wysokość budynków – maksymalnie 14 m;
- 2) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia pomiędzy 5° a 45°, kryte papą;
- 3) wysokość budowli, w tym silosów zbożowych - maksymalna 40 m;

- 4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25%,
  - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10% w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki budowlanej.
- 5) ustalenia, o których mowa w ppkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa.

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) dla terenu 2RU - tereny zabudowy usługowej z zakresu:
  - a) finansów,
  - b) gastronomii,
  - c) handlu detalicznego,
  - d) handlu hurtowego,
  - e) obsługi firm i klienta,
  - f) transportu,
  - g) obsługi pojazdów samochodowych;
- 3) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jeżeli rysunek nie wskazuje inaczej, w odległościach:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
  - b) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
- 2) ustalenia dotyczące ogrodzeń: ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe);
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej i leśnej z wykluczeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych lub tereny zabudowy usługowej służącej prowadzeniu działalności usługowej, rzemiosła, lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obiektów logistycznych (magazyny, składy, bazy) o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
  - c) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 50 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) ustala się następujące parametry budynków:

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

2) wysokość budowli, w tym silosów zbożowych - maksymalna 25 m;

3) ustala się następujące parametry działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.

4) ustalenia, o których mowa w ppkt 3), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.

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

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury techniczne;

2) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;

3) zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze – ekosystemy wodno - łąkowe i rzeczne z zakazem zabudowy kubaturowej.

2. Warunki zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, w tym nawozów;

2) zakaz realizacji ogrodzeń lub innych budowli uniemożliwiających lub utrudniających migracje zwierząt;

3) zakaz zmiany rzędnej terenu;

4) zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;

5) zaleca się użytkowanie gruntów rolnych jako łąki.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren wód śródlądowych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;

2) dopuszcza się przejazdy mostowe;

3) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

**§ 25.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: IIT dla którego obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi od 20 do 35 m w liniach rozgraniczających;
- 2) droga o przekroju dwujezdniowym - dwie jezdnie każda przeznaczona dla jednego kierunku ruchu o szerokości 7 m.
3. Zakaz lokalizacji nowych bezpośrednich zjazdów z drogi;
4. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych: lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m<sup>2</sup>.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga lokalna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi od 8 m do 20 m w liniach rozgraniczających;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - droga dojazdowa.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi od 8 m do 15 m w liniach rozgraniczających.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się minimalną szerokość drogi 8 m w liniach rozgraniczających.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość drogi 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się jezdnie jednokierunkowe o szerokości minimum 4m;

3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi transportu rolnego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalną szerokość drogi 4m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

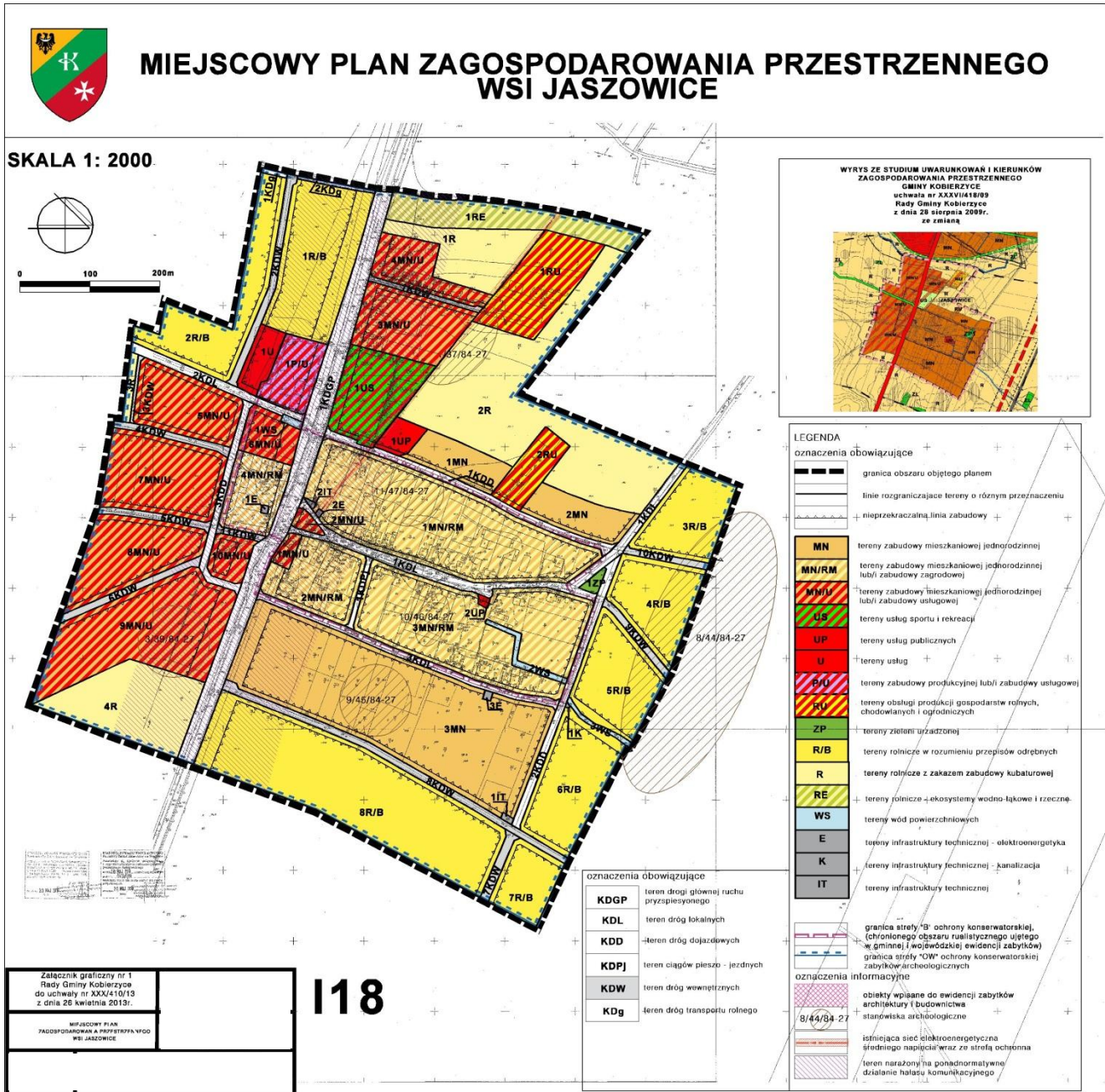
**§ 34.** 1. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:  
C. Czerwiec

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/410/13  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 26 kwietnia 2013 r.





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/410/13  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 26 kwietnia 2013 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice.**

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/410/13  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia 26 kwietnia 2013 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,  
zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem  
zagospodarowania przestrzennego wsi Jaszowice.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- min. 0 zł,
- maks. 0 zł,

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

- min. 59 442 zł,
- maks. 419 291 zł.

W I okresie prognozuje się nie wystąpienie opłat adiacenckich.

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

**W okresie II** prognozuje się wystąpienie pozostałych wartości dochodów związanych z uchwaleniem planu miejscowego, tj. min. 8 899 528 zł i maks. 21 806 099 zł, w tym pełnej wartości opłat adiacenckich.

W celu wyposażenia terenu miasta objętego planem w infrastrukturę techniczną pozostałą do zrealizowania zaleca się pozyskanie środków z zewnątrz. Maksymalne dochody prognozowanego okresu drugiego zapewniają wkład własny (wymagane minimum 25 %) i umożliwiają podjęcie starań o uzyskanie środków pomocowych.

W przypadku maksymalnego wzrostu dochodów gminy bilans dochodów i kosztów realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dodatni. Osiągnięcie takiego wyniku finansowego wymaga aktywnej polityki gminy w gospodarowaniu przestrzenią.

Ewentualna realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi