

**UCHWAŁA NR XXVII/340/13
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 25 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 – tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z Uchwałą Nr XLIV/542/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice, 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. zmienionego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice, zwany dalej planem, 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) granica strefy „W” ochrony archeologicznej.

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

6. W planie nie określa się:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży ponad 2000 m²;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice 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) terenów, dla których wymagane jest określenie sposobu i terminu 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 – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczona 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,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 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; linia ta nie może być przekroczona przez wiaty wolnostojące oraz związane z budynkiem; nie obowiązuje dla obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i stróżówek do 15m² powierzchni zabudowy, zabudowy śmietników oraz 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, obiekty małej architektury, wiaty, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego oraz garaże wolnostojące (w tym trwale związane z gruntem);
- 8) obiekt usługowo-handlowy - obiekt o funkcji innej niż: wypoczynek, obsługa firm i klienta, obsługa pojazdów samochodowych, finanse, gastronomia, kultura, usługi zdrowia i opieki społecznej i turystyka, w którym min. jedna niepodzielna część przeznaczona pod funkcję handlową przekracza 100m² powierzchni sprzedażowej lub suma wszystkich części przeznaczonych pod funkcję handlową zajmuje do 200m² powierzchni sprzedażowej, przy czym na jednej kondygnacji budynku nie może znajdować się więcej niż 100m² powierzchni sprzedażowej, rozumianej zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad 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 mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wbudowanymi usługami do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, obiektów usługowych o łącznej powierzchni do 400m² powierzchni zabudowy lub obiektów użyteczności publicznej z zakresu: oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji i kultury, z wyłączeniem inwestycji zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu) oraz generujących ruch pojazdami o masie całkowitej przekraczającej 3,5 t.

3. Teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, 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, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 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, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 4) handel hurtowy - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą hurtową towarów;
- 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, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 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, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 7) zdrowie i opieka społeczna - tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, klinik, centrów medycznych, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 8) turystyka – 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, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 10) usługi sportu i rekreacji - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;

- 11) 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. Tereny 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 kultu religijnego – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności związanej z kultem religijnym, w tym budynków zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych, służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku).
6. 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, urządzeń rekreacji.
7. Tereny zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć tereny zieleni pełniące funkcje izolacyjno-ochronne.
8. Tereny rolne z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny produkcji rolnej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.
9. Tereny sadów i ogrodów z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny produkcji ogrodniczej i sadowniczej z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem dróg transportu rolnego.
10. 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.
11. Tereny infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny obiektów, sieci i urządzeń, związanych infrastrukturą techniczną.
12. Tereny dróg publicznych – autostrada – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy autostrady, obiekty, urządzenia obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek, przeznaczonych wyłącznie dla użytkowników drogi, nie obsługujące przyległych terenów.
13. Tereny dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy głównej.
14. Tereny dróg publicznych – droga zbiorcza – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.
15. Tereny dróg publicznych – droga lokalna – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy lokalnej.
16. Tereny dróg publicznych – droga dojazdowa – należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
17. Tereny dróg publicznych – ciąg pieszo – jezdny – należy przez to rozumieć tereny ciągów umożliwiających ruch pieszy i samochodowy.
18. Tereny dróg publicznych – ciąg pieszo-rowerowy – należy przez to rozumieć tereny ciągów umożliwiających ruch pieszy i rowerowy.
19. Tereny dróg wewnętrznych – należy przez to rozumieć tereny niepublicznych dróg wewnętrznych.
20. Tereny dróg transportu rolnego – należy przez to rozumieć tereny dróg, stanowiące dojazd do gruntów rolnych i/lub leśnych.
21. Tereny komunikacji – należy przez to rozumieć tereny parkingów, garaży, placów postojowych, manewrowych, zatok komunikacji publicznej, placów przed dworcami kolejowymi, autobusowymi i portami, pętli autobusowych, tramwajowych, obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

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

1. Przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej 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.

1) na terenach oznaczonych symbolem - MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) na terenach oznaczonych symbolem - MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. Zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

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

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

1) na terenach określonych w ust. 1 dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

2) na terenach: KDA, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDPj - dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi urządzeń reklamowych;

3) na terenach określonych w ust. 1 zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

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

2. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:

a) 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dotyczących placów manewrowych;

3) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;

4) minimalna szerokość pasa ruchu:

a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,

b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m.

§ 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) z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem: biogazowni oraz elektrowni wiatrowych o masztach przekraczających wysokość 10 m;
- 3) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenach oznaczonych symbolami: 1E, 2E, 3E 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.3;
- 2) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) 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 zainwestowania, 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 dostawę gazu z istniejącej rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz);
- 3) przez tereny 6R i 7R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Ołtaszyn-Kudowa o średnicy nominalnej DN300 oraz ciśnieniu nominalnym 6.3MPa, dla którego zaleca się strefę ochronną o szerokości 15 m licząc od osi gazociągu w każdą stronę.

§ 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 nie mniejsze niż:
 - a) 2000 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,
 - c) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) 750 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,

- e) 2000 m² dla działki o zabudowie usługowej.
 - f) 4 m² dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do e),
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek nie mniejsza niż:
- a) 22 m dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 22 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 18 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu wolnostojącego,
 - d) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej typu bliźniaczego,
 - e) 22 m dla działki o zabudowie usługowej,
 - f) 2 m dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do e).

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

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar zespołu pałacowo – parkowego, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować wartości zabytkowe zespołu i poszczególnych elementów zabytkowych nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 3) w obrębie zachowanych założeń podworskich, dopuszcza się wyłącznie zabudowę odtworzeniową w zakresie układu przestrzennego, gabarytów, formy, materiałów budowlanych;
- 4) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
- 5) 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;
- 6) na terenie parku obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych;
- 7) na terenie zespołu dworskiego lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest wyłącznie w miejscu istniejących historycznych budynków, wymagane jest przy tym dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów;
- 8) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół;
- 9) 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;
- 10) wyklucza się zabudowę zwartą;
- 11) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
- 12) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 13) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 14) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 15) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 16) lokalizacja silosów i zbiorników na materiały masowe możliwa na tyłach posesji pod warunkiem, że ich wysokość nie będzie większa od istniejącej zabudowy.

2. Dla obszaru historycznego układu ruralistycznego usytuowanego wzdłuż głównych dróg 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 i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) w obrębie zachowanych założeń podworskich, dopuszcza się wyłącznie zabudowę odtworzeniową w zakresie układu przestrzennego, gabarytów, formy, materiałów budowlanych;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
- 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.

3. Obiekty i obszary zabytkowe:

1) obiekty ujęte w rejestrze zabytków:

- a) park i ogród - nr rejestru A/3844/243 z dnia 28.07.1950 r.,
- b) stanowisko archeologiczne - nr rejestru 234/ARCH/2004.,

2) obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) układ ruralistyczny,
- b) budynki mieszkalno - gospodarcze i zespoły zabudowy zagrodowej,
- c) cmentarz katolicki.

3) dla obiektów wymienionych w ewidencji i rejestrze zabytków obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- a) nakazuje się zachowanie, rewaloryzację i konserwację obiektów zabytkowych,
- b) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- c) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- d) zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- f) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- g) zakazuje się stosowanie okładzin ściennych typu „siding”,

- h) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna, cementowa o płaskim profilu w kolorze ceglastym, matowym,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 38° do 45°,
- j) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- k) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzać uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

4. Dla terenu objętego planem ustala się strefę „OW” ochrony 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.

5. Dla stanowiska archeologicznego nr 13/114/72-28 AZP wyznacza się strefę "W" ochrony archeologicznej.

- 1) strefę wyłącza się z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogła by naruszyć jego specyficzną formę;
- 2) dla wszystkich obiektów w strefie wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu - dopuszcza się jedynie prowadzenie badań naukowych, prac porządkowych oraz konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem.

6. W obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszary te należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

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

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

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 15MN, 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) 30 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDA,
- b) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ,
- c) 8 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL,
- d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDD,
- e) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągami pieszo-jezdnymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDPj,
- 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) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

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 m²,
- d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m².

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

1) Ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części 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 o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;

2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
- b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 45°;

3) wysokość budowli - maksymalnie 15m;

4) ustala się następujące parametry działki budowlanej:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż,
 - 1500 m² dla budynku typu wolnostojącego,

- 750 m² dla budynku typu bliźniaczego;

d) ustala się wskaźniki co najmniej:

- 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu wolnostojącego,

- 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu bliźniaczego,

e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.

f) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit e.

5) Ustalenia, o których mowa w pkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

2) dla usług dodatkowo:

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

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,

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

6. Teren oznaczony symbolem 15MN znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami: 4MN, 8MN oraz część terenów: 3MN, 5MN, 6MN, 7MN znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

8. Tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN oraz część terenów: 6MN, 8MN znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

9. Część terenu oznaczonego symbolem 8MN znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, o której mowa w § 9 ust. 5 uchwały.

10. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

§ 12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 13MN i 14MN, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 30% powierzchni użytkowej działki:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii,

c) handlu detalicznego,

d) niepublicznych usług oświaty,

e) obsługi firm i klienta,

d) 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) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ,

b) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,

- c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDW;
- 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) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;
- 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 do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m²,
 - d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m².
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części 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 o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży,
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
- 3) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;
- 4) 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:
 - 1000 m² dla budynku typu wolnostojącego,
 - 750 m² dla budynku typu bliźniaczego,
 - 500 m² dla budynku typu szeregowego,
 - d) ustala się wskaźniki co najmniej:
 - 450 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu wolnostojącego,
 - 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu bliźniaczego,

- 225 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych typu szeregowego,

e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.

f) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit e.

5) Ustalenia, o których mowa w pkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

2) dla usług dodatkowo:

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

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,

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

6. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 30% powierzchni użytkowej działki:

1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii,

c) gastronomii,

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) 30 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDA,

b) 10 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ,

c) 8 m od linii rozgraniczających z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL,

d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDD,

e) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,

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) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;

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 do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekraczać 300m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
 - d) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 400m²,
 - e) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400m².
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 3 kondygnacje, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - c) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych,
 - d) rodzaj pokrycia dachu – dachówka ceramiczna, dachówka cementowa lub materiał o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;
 - 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 3) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;
 - 4) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 1500 m²,
 - d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%,
 - e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.
 - 5) Ustalenia, o których mowa w pkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej.

6. Tereny oznaczone symbolami 3MW, 4MW znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami 1MW, 2MW, 3MW, znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

8. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren usług publicznych.

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

1) usługi sportu i rekreacji;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

a) 10 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDZ,

b) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDL,

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, obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach.

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

1) ustala się następujące parametry budynków usługowych:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części 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 o fakturze dachówki podobnej, w kolorach czerwieni,

e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;

2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:

a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,

b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych minimum 12°;

3) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;

4) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²,

d) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. c, o nie więcej niż 10%.

e) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit d.

5) Ustalenia, o których mowa w pkt 4), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

6. Teren oznaczony symbolem 1UP, znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

7. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej z zakresu.

- a) finansów,
- a) gastronomii,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświatowych,
- e) turystyki,
- f) obsługi firm i klienta,
- g) zdrowia i opieki społecznej.

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

- a) usługi sportu i rekreacji,
- b) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

- a) 30 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDA,
- b) 10 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDZ,
- c) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDL,
- d) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
- 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, oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe) oraz odcinków ogrodzeń przy skrzyżowaniach;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu, składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
- b) dla terenu 1U dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych,

- c) 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
- d) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
- e) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400m².

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

1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych części 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 o fakturze dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
- e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;

2) wysokość budowli - maksymalnie 15 m;

3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
- b) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
- c) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w lit. b, o nie więcej niż 10%.
- d) W granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się wydzielenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w lit c.

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

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²,
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
- 6) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1-4.

6. Tereny oznaczone symbolami 3U, 4U znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

8. Teren oznaczony symbolem 3U znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, o której mowa w § 9 ust. 5 uchwały.

9. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

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

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

4. Teren oznaczony symbolem 1ZC znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

5. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1%.

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

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

3. Teren oznaczony symbolem 1ZP znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny leśne z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.
3. Teren oznaczony symbolem 4ZL znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1%.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni izolacyjnej z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się lokalizację zieleni pełniącą funkcje izolacyjno-ochronne;
 - 2) zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Część terenu oznaczonego symbolem 5R znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, o której mowa w § 9 ust. 5 uchwały.

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1%.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji rolniczej i ogrodniczej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej oraz innych budynków z pomieszczeniami mieszkalnymi;
 - 2) zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych;
 - 3) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie dróg transportu rolnego.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1%.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze – ekosystemy wodno-łęgowe i rzeczne z zakazem zabudowy kubaturowej.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 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) dopuszcza się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków wodnych zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1%.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny wód śródlądowych.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej;
 - 2) dopuszcza się przejazdy mostkowe;
 - 3) dopuszcza się przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych.
3. Część terenu oznaczonego symbolem 4WS znajduje się w granicach strefy „W”ochrony archeologicznej, o której mowa w § 9 ust. 5 uchwały.

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekraczać jednej;
 - 2) wysokość noworealizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.
3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – kanalizacja (przepompownia ścieków).
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać jednej;

2) wysokość noworealizowanych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Teren oznaczony symbolem 1K znajduje się w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, o której mowa w § 9 ust. 5 uchwały.

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej - autostrada.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się obiekty, urządzenia obsługi podróżnych, pojazdów i przesyłek, przeznaczonych wyłącznie dla użytkowników drogi, nie obsługujące przyległych terenów.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

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

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się szerokość drogi 35 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) droga o przekroju dwujezdniowym - dwie jezdnie każda przeznaczona dla jednego kierunku ruchu o szerokości 7 m.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych - lokalizacja reklam o powierzchni ekspozycyjnej do 4 m².

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

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

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m;

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, dla którego obowiązuje:

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 15 m;

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD, dla którego obowiązuje:

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się minimalną szerokość drogi 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj, 5KDPj, 6KDPj, 7KDPj, dla których obowiązują:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo- jezdnych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 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 w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

3. Teren oznaczony symbolem 1KDg znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

4. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

§ 34. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDPr, dla którego obowiązuje.

1. Przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszo-rowerowego.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - ustala się minimalną szerokość 1,5 m w liniach rozgraniczających.

3. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 35. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

2. Uchyla się uchwałę Rady Gminy Kobierzyce Nr XIX/220/12 z dnia 25 maja 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice.

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

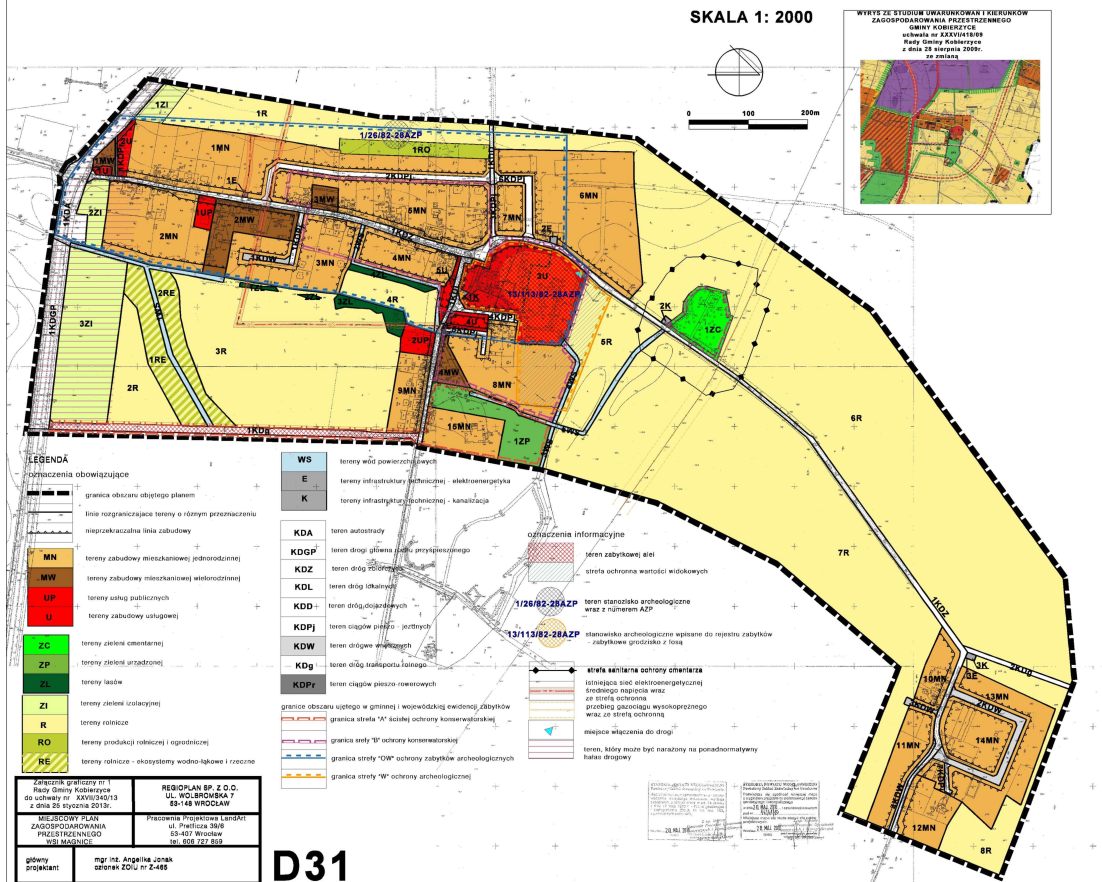
Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

mgr Czesław Czerwiec



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MAGNICE

SKALA 1: 2000



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UP tereny usług publicznych
- U tereny zabudowy usługowej
- ZC tereny zielone cmentarne
- ZP tereny zielone sportowe
- ZL tereny lasów
- ZI tereny zielone izolacyjne
- R tereny rolnicze
- RO tereny produkcji rolniczej i ogrodniczej
- RE tereny rolnicze - ekosystemy wodno-łąkowe i rzeczne

- WS tereny sieci powiatowej
- E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDA teren autostrady
- KDGP teren drogi główny o ruchu przyspieszonym
- KDZ teren dróg powiatowych
- KDL teren dróg lokalnych
- KDD teren dróg dojazdowych
- KDPJ teren dróg powiatowych - jezdni
- KDW teren dróg wojewódzkich
- KDg teren dróg krajowych
- KDPz teren dróg międzynarodowych

oznaczenia informacyjne

- teren zabudowy dach
- strefa ochronna wartości widokowych
- teren stanowiska archeologicznego wraz z numerem AZP
- stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków - zabytkowa grodzisko z fosą
- strefa ochrony elektroenergetycznej średniego napięcia wraz ze strefą ochronną przebiegu gęstości wysokoprężnego wraz ze strefą ochronną
- miejsce włączenia do drogi
- teren, który może być naruszony na podstawie umowy budowlanej

Wykonanie grafiki nr 1 Rady Gminy Kąkolice do uchwały nr XXV/340/13 z dnia 26 stycznia 2013r.	REGIONALNY BIP Z O.O. UL. WOLSKA 7 53-148 WROCŁAW
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MAGNICE	Pracownia Projektowa LandArt ul. Piłsudskiego 34B 53-407 Wrocław tel. 662 977 888
główny projektant	mgr inż. Angelika Jank odznak ZOU nr Z-488

D31

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MAGNICE**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga Pani Bożeny Smagi o przeznaczenie działki na 10/ 74 we wsi Magnice pod zabudowę usługową. Uwaga została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w projekcie MPZP.

ROZSTRZYGNIECIE

**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 Magnice.**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – tekst jednolity z późn. 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.

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

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

- min. 1 282 560 zł,
- maks. 4 488 960 zł,

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

- min. 410 229 zł,
- maks. 1 435 802 zł,

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

- min. 66 004 zł,
- maks. 231 015 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. 20 424 zł,
- maks. 149 800 zł.

W I okresie prognozuje się nie wystąpienie opłat adiacenckich.

Planowana w projekcie planu realizacja dróg publicznych nie obciąża budżetu gminy.

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. 2 032 612 zł i maks. 5 351 453 zł, w tym pełnej wartości opłat adiacenckich.

W celu wyposażenia terenu wsi 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 realizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu.

W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP.

W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Podstawę do opracowania planu stanowi uchwała nr XLIV/542/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Magnice.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu części obszaru wsi Magnice w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczej, potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu.

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę wnioski i uwagi złożone przez instytucje i mieszkańców.

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

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się od 22 marca do 20 kwietnia 2012 roku wpłynęła jedna uwaga, którą uwzględniono. W trakcie ponownego wyłożenia w dniach od 22 października do 21 listopada 2012 roku - nie wpłynęły żadne uwagi.