

**UCHWAŁA NR XXVII/339/13
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 25 stycznia 2013 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno - wschodniej części
wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice**

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 2010 r. 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/541/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno - wschodniej części wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice, 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.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północno - wschodniej części wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice, 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

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 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granic terenów zamkniętych i granice 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 wolno stojące (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 zagrodowej – należy przez to rozumieć tereny zabudowy zagrodowej (z wyłączeniem budynków wielolokalowych, powyżej dwóch lokali), z wyłączeniem inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu).
3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - należy przez to rozumieć tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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.
4. 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, urządzanie 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 – 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, 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) 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 m², 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.

5. 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.

6. Tereny usług oświaty – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów oświaty, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 10% powierzchni użytkowej budynku).

7. 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).

8. Tereny usług sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów sportowych i rekreacyjnych, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku).

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

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

11. Tereny produkcji – należy przez to rozumieć tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej, w tym obiekty logistyczne (magazyny, składy, bazy) o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m², z wyłączeniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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

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

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

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

16. 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, na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/RM, MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami: MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.

5. Wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolami: MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Tereny oznaczone symbolami: 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 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: 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.

3. Nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, na której inwestycja jest realizowana.

§ 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 10m;
 - 3) budowę nowych stacji transformatorowych należy realizować na terenie oznaczonym symbolem 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 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 zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 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 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 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 nie mniejsze niż:
 - a) 2000 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowo-usługowej,
 - b) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) 1500 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu wolnostojącego,

- d) 750 m² dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
 - e) 2000 m² dla działki o zabudowie usługowej;
 - f) 2000 m² dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,
 - g) 4 m² dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do f).
- 2) W zakresie minimalnych frontów działek nie mniejsze 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 jednorodzinnej typu wolnostojącego,
 - d) 16 m dla działki o zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej typu bliźniaczego,
 - e) 22 m dla działki o zabudowie usługowej;
 - f) 22 m dla działki o zabudowie produkcyjno-usługowej,
 - g) 2 m dla działki o przeznaczeniu innym niż określone w lit. od a) do f).
- 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 elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza 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 architektonicznej;
- 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:
 - a) na terenie parku obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych,
 - b) 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,
 - c) nie dopuszcza się dalszych podziałów nieruchomości,
 - d) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół;
- 6) należy wykluczyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 7) wyklucza się zabudowę zwartą;
- 8) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem;
- 9) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych;
- 10) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;

- 11) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 12) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych;
- 13) 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 elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
- 2) 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 architektonicznej;
- 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) 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: pałac, i park pałacowy ul. Parkowa 1, nr rejestru A/3846/390/W z dnia 4.08.1977r.;
- 2) Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) kotłownia, ul. Parkowa 1,
 - b) oficyna mieszkalno - gospodarcza i budynek gospodarczy ul. Główna 7
 - c) dom mieszkalny, ul. Główna 20a,
 - d) dom mieszkalny, ul. Główna 20b,
 - e) dom mieszkalny, ul. Główna 30,
 - f) dom mieszkalny, ul. Główna 32.
- 3) Dla obiektów wymienionych w ewidencji i rejestrze zabytków obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
 - a) zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) utrzymać, 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 ceglastym, matowym,
- h) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia: od 38° do 45°,
- i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- j) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzać uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

4. Dla teren 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.

§ 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, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 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) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
 - 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, 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) 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) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) 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°;
- 3) 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°;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15 m;
- 5) 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.

6) Ustalenia, o których mowa w pkt 5), 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 16MN znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami 15MN, 17MN, 21MN oraz część terenu 18MN znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

8. Tereny oznaczone symbolami 15MN, 17MN, 21MN oraz część terenu 18MN, znajdują się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 4 uchwały.

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

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

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

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

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, 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 oraz 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) 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,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
 - d) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 20 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych, usługowych i zagrodowych:
- 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°;
- 3) ustala się następujące parametry budynków gospodarskich i garaży:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dla garaży: od 30° do 45°,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych budynków gospodarskich związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego - minimum 12°;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 18 m;
- 5) ustala się następujące parametry działki budowlanej:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - dla jednego budynku zagrodowego - 2000 m²,
 - dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego - 1500 m²,
 - dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego – 750 m²,
 - 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.

6) Ustalenia, o których mowa w pkt 5), 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. Tereny oznaczone symbolami 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/RM znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM, 4MN/RM 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 %.

§ 13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/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) turystyki,

e) niepublicznych usług oświaty,

f) obsługi firm i klienta,

g) zdrowia i opieki społecznej,

h) obsługa pojazdów samochodowych.

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

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, 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 oraz składowaniem i magazynowaniem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
 - 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych,
 - d) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200 m²,
 - e) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 150 m².
4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 2) ustala się następujące parametry budynków usługowych i mieszkaniowych:
- 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°;
- 3) 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°;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15 m;
- 5) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - c) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m² dla budynków usługowych,
 - 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.
- 6) Ustalenia, o których mowa w pkt 5), 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 dom mieszkalny jednorodzinny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

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

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

7. Tereny oznaczone symbolami 2MN/U, 3MN/U 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: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 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) 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) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
- 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, 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) 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 300 m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
- d) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 400 m²,
- e) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400 m².

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

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) 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°;
- 3) 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°;
- 4) wysokość budowli - maksymalna 15 m;
- 5) 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: 1500 m²,
 - d) ustala się wskaźnik co najmniej: 150 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
 - e) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której 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.
- 6) Ustalenia, o których mowa w pkt 5), 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 wielorodzinnej- 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 6 m² do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług,
 - d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej.

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

7. Tereny oznaczone symbolami 3MW, 4MW, 5MW, 6MW oraz część terenu 2MW 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 %.

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U/M, dla którego obowiązuje:

1. Przeznaczenie podstawowe:

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) turystyki,
- h) sportu i rekreacji.

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 50% powierzchni użytkowej działki: urządzenia 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 symbolem KDL,
- b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
- 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, 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) 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 300 m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego,
- d) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400 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 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 minimum 12°;
- 3) wysokość budowli - maksymalna 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 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 jednorodzinnej i wielorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
 - 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20m² do 50m²;
 - 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług;
 - 5) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
 - 6) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
 - 7) w przypadku jeśli na działce, poza obiektem o przeznaczeniu określonym jako turystyka, zostaną zrealizowane inne obiekty o przeznaczeniu usługowo-handlowym - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 1-5.
6. Teren oznaczony symbolem 1U/M znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.
7. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 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) turystyki,
- h) sportu i rekreacji.

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

- 1) tereny usług z zakresu transportu – tylko dla terenu oznaczonego symbolem 2U;
- 2) tereny usług z zakresu 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) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
 - 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, 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, oraz składowaniem i magazynowaniem oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
 - 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową,
 - c) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400 m².

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 - maksymalna 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 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) 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 2U, znajdują się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.
7. Teren oznaczony symbolem 1U znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.
8. Teren oznaczony symbolem 1U znajduje się w granicach strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, o której mowa w § 9 ust. 4 uchwały.
9. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.
- § 17.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO, dla którego obowiązują:
- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług oświaty.
 - 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) 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, 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,

- 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 minimum 12°;
- 3) wysokość budowli - maksymalna 15 m.

5. Wskaźniki urbanistyczne:

- 1) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 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.
- 2) Ustalenia, o których mowa w pkt 1), nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. 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;

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

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

- 1. Przeznaczenie podstawowe: terenu usług kultu religijnego.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 50% powierzchni użytkowej działki: 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 symbolem: KDD,
 - b) 4 m od linii rozgraniczających 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;
- 3) warunki zagospodarowania terenu - dopuszcza się lokalizację 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).
- 4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i usługowych:

- a) wysokość budynków – maksymalnie 20 m,
 - b) rodzaj dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci dachowych;
- 2) wysokość budowli - maksymalna 20 m;
- 3) ustala się następujące parametry działek budowlanych:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - c) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m².
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. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 1 %.
- § 19.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem: 1US, dla którego obowiązuje:
- 1. Przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji.
 - 2. Przeznaczenie uzupełniające, które nie przekracza 70% powierzchni użytkowej działki:
- 1) usługi publiczne,
 - 2) usługi oświaty,
 - 3) urządzenia 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 symbolem: KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
 - c) 4 m od linii rozgraniczającej z drogami wewnętrznymi;
 - d) 6 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD,
 - 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), 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 dachówko podobnej, w kolorach czerwieni,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30⁰ do 45⁰;
 - 2) ustala się następujące parametry budynków gospodarczych i garaży:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – maksymalnie 1 kondygnacja,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 6 m;

- 3) wysokość budowli - maksymalna 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 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) 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. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty planistycznej w wysokości 30 %.

§ 20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, dla których 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, które nie przekracza 50% powierzchni użytkowej działki:

- 1) tereny zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) zdrowia i opieki społecznej,
 - b) 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) 8 m od linii rozgraniczających z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolem: KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDD.
 - c) 6 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-jezdnym oznaczonym na rysunku planu symbolem: KDPj,
 - d) 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) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spoielarni ciał;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 400 m².

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 24 m,
 - c) nie określa się wymagań w stosunku do form dachów i pokryć dachowych;
- 2) wysokość budowli - 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: 2500 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.
- 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 komunikacji i parkowania pojazdów:

- 1) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako produkcja: 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy;
- 2) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 3) w przypadku realizacji obiektu o pozostałych przeznaczeniach:
 - 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 przekraczającej 20m² do 50m²
 - c) każde następne miejsce postojowe na 50m² usług;
- 4) 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);
- 5) Dla działek wydzielanych w głębi terenu 1P/U, nieposiadających bezpośredniego dostępu do dróg publicznych, należy zapewnić dojazd wewnętrznymi drogami dojazdowymi o szerokości 10 – 12m w liniach podziału geodezyjnego, wyposażonymi w place do zawracania.

6. Tereny oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 2 uchwały.

7. Tereny oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U znajdują 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 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej.

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. Tereny oznaczone symbolami 3ZP i 4ZP oraz część terenu 5ZP znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 9 ust. 1 uchwały.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ogródków działkowych.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zieleń urządzona;

2) urządzenia towarzyszące.

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zalecenie podziemnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;

2) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej;

3) zakaz stosowania nawierzchni ciągów komunikacyjnych z materiałów wodoszczelnych.

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

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

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny rolne z zakazem zabudowy kubaturowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia

3. 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 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: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, dla których obowiązują:

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%.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, dla których obowiązują:

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

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

3. Część terenu oznaczonego symbolem 13KDD 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%.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdných.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się minimalną szerokość drogi 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

3. Teren oznaczony symbolem 3KDPj 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%.

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

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny dróg wewnętrznych.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

2) dopuszcza się jezdnie jednokierunkowe o szerokości minimum 6 m;

3) dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych.

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

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

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, placów postojowych, manewrowych, zatok komunikacji publicznej, placów;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

3. Teren oznaczony symbolem 3KS 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%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

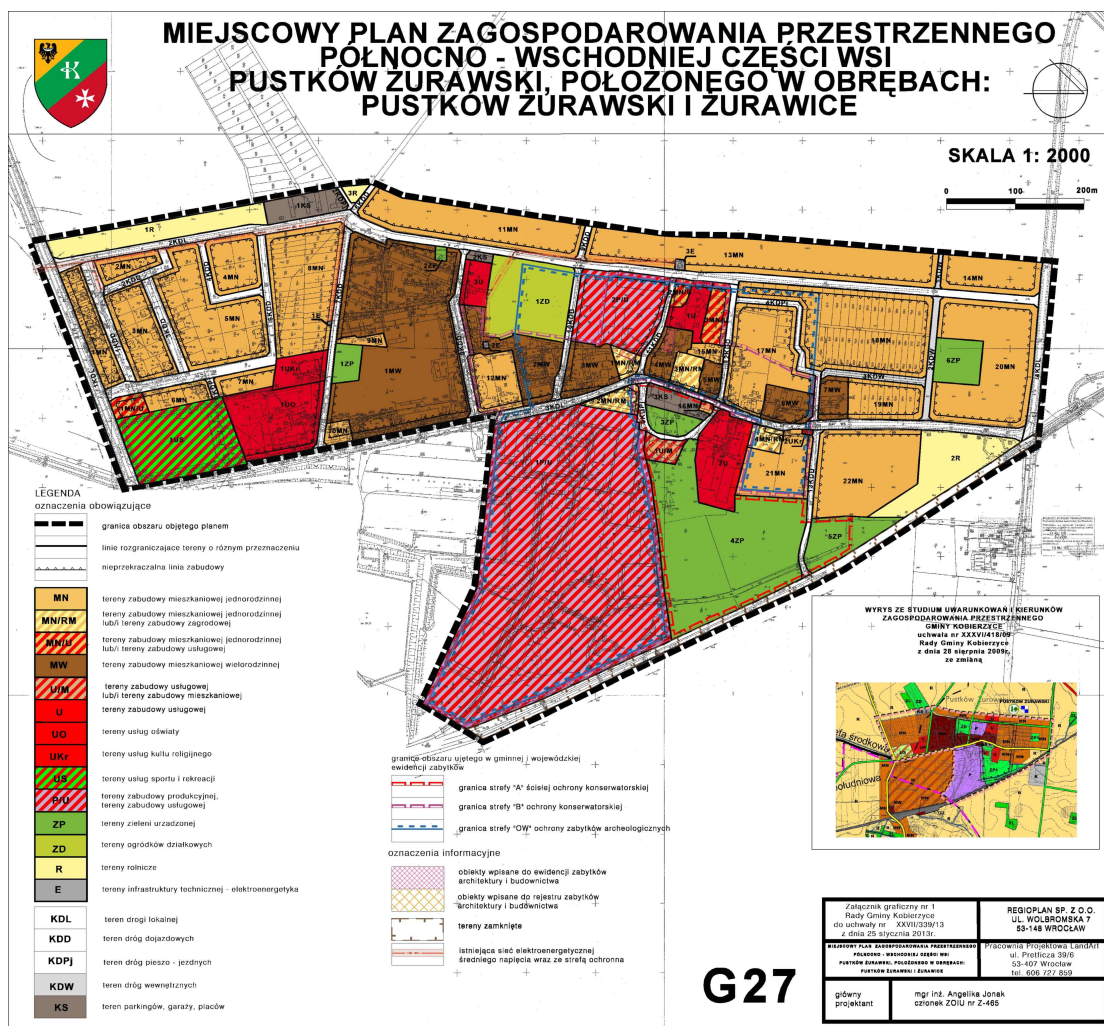
§ 30. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

2. Uchyla się uchwałę Rady Gminy Kobierzyce Nr XIX/221/12 z dnia 25 maja 2012r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno - wschodniej części wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Kobierzyce

mgr Czesław Czerwiec



**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PÓŁNOCNO - WSCHODNIEJ CZĘŚCI WSI
PUSTKÓW ŻURAWSKI, POŁOŻONEGO W OBRĘBACH: PUSTKÓW ŻURAWSKI I
ŻURAWICE.**

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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 północno - wschodniej części wsi Pustków Żurawski, położonego
w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice.**

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. 1 045 872 zł,
- maks 4 920 552 zł,

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

- min. 4 175 870 zł,
- maks. 14 615 543 zł,

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

- min. 43 933 zł,
- maks. 153 767zł,

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. 23 223 zł,
- maks. 164 018 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. 4 243 026 zł i maks. 14 933 329 zł.

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 XLIV/541/10 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północno - wschodniej części wsi Pustków Żurawski, położonego w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu części obszaru wsi Pustków Żurawski w odpowiedzi na zmieniającą się sytuacji 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 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 oraz ponownie w dniach od 22 października do 21 listopada 2012 roku - nie wpłynęły żadne uwagi.