



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 kwietnia 2013 r.

Poz. 2271

UCHWAŁA NR XXIV/302/12 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 23 listopada 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647) w związku z uchwałą nr XXXVIII/461/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Małe oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Małe, zwany dalej planem obejmującym obszar zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. 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 2 do uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) granica obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 7) szpaler drzew do zachowania i ochrony.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne.

§ 4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 8, w planie nie określa się:

- 1) 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;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, z uwzględnieniem § 12 pkt 2 uchwały, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - 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);
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) finanse – należy przez to rozumieć usługi związane 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 emerytalnymi i rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, 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;
- 5) obsługa firm i klienta – należy przez to rozumieć usługi biurowe: związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością,

doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;

- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;
- 7) turystyka – należy przez to rozumieć działalność zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
- 8) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 9) usługi kultury – należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury;
- 10) usługi administracji – należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 11) usługi oświaty – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 12) usługi zdrowia – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 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.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) masy ziemne mogą być usuwane albo przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, na tereny przeznaczone pod rekultywację i poprawę wartości użytkowej gruntów rolnych w sposób, który nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi;
- 3) poszczególne tereny zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem, zalicza się:
 - a) 1MN do 19MN oraz 1MN/UP do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U do 6MN/U do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 1RM/MN do 6RM/MN, 1RM oraz 1R/B i 2R/B do terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) w przypadku lokalizacji na danym terenie inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży teren taki należy zaliczyć do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 5) każdą powierzchnię, na której może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 6) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) ograniczenie określone w pkt 6 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami a także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizujących przeznaczenie podstawowe terenu 1RM/MN do 6RM/MN, 1RM oraz 1R/B do 2R/B oraz ustaleń § 18 ust. 1 pkt 2 lit. h.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie obszaru objętego planem znajduje się obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w granicach którego:
 - a) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości historycznych obiektu,
 - b) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - c) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
 - d) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka w kolorze ceglonym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - e) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - f) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - g) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione;
- 2) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Boczna 1,
 - b) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Boczna 2,
 - c) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Boczna 4,
 - d) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 3,
 - e) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 5/7,
 - f) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 9;
- 3) dla, obiektów, o których mowa w pkt 2 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - f) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 4) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości reliktywów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne: nr 4/69/82-27 AZP, 5/70/82-27 AZP i 6/71/82-27AZP;
- 6) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 7) na obszarze, o którym mowa w pkt 4 oraz w obrębie stanowisk, o których mowa w pkt 5 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wprowadza się ochronę oznaczonego na rysunku planu szpaleru drzew do zachowania i ochrony, przy którym wszelkie prace należy prowadzić z należytą starannością, w szczególności wprowadza się zakaz

wycinki drzew, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej a w przypadku ubytków należy dokonać nasadzeń uzupełniających.

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami 1MN/UP, 1UP i 1US stanowią obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych nie związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu.

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

- 1) minimalne powierzchnie działek:
 - a) 1500 m² dla terenów 1MN do 19MN i 1RM/MN do 6RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolno stojącego,
 - b) 750 m² dla terenów 1MN do 19MN i 1RM/MN do 6RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
 - c) 1 200 m² dla terenów 1MN/U do 6MN/U,
 - d) 2 000 m² dla terenu 1U,
 - e) 2 500 m² dla terenu 1US,
 - f) 100 m² dla pozostałych terenów, chyba że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a oraz d,
 - b) 16 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b, c oraz lit. e,
 - c) 4 m dla pozostałych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 4) dopuszcza się, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, wydzielenie działek o parametrach innych niż określone w niniejszym paragrafie w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji układów komunikacyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone w Rozdziale 3 w ustaleniach dla terenów, chyba, że z rysunku planu wynika inaczej;
- 2) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;
- 3) wysokość budynków należy mierzyć zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7 m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek,
 - b) zapewnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych;
 - c) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - d) drogi wewnętrzne, o szerokości poniżej 10 m, należy wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,

- e) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
 - f) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 1R/B i 2R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7 m, zaopatrzone w place do zawracania.

§ 14. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację na danej działce budowlanej nie więcej niż 2 wolno stojących budynków niemieszkalnych (budynek gospodarczy, garaż);
- 2) przez obszar planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia 20 kV;
- 3) określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20 kV:
 - a) w granicach strefy od napowietrznych linii energetycznych obowiązują ustalenia:
 - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew,
 - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
 - b) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących linii energetycznych w tym ich realizację w formie kablowej (podziemnej);
- 4) dla terenów 1ZL, 2ZL i 3ZL wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy;
- 5) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały lub ich części a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) dopuszcza się ich remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę,
 - b) ewentualną odbudowę, przebudowę, nadbudowę budynków lub ich części nie spełniających ustaleń w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się w tym zakresie jedynie w istniejącym obrysie budynku bądź fundamentów a także zgodnie z parametrami określonymi w uchwale.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/B do 2R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - d) 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;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się budowę:
 - szczelnych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny i obowiązkowy wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego na oczyszczalni,

- indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/B do 2R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków bytowych do:
 - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne – obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, nieruchomości wyposażone w szczelne zbiorniki na nieczystości płynne, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, do cieków wodnych znajdujących się na terenie planu lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem.

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

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 19MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające – usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii i rozrywki,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) obsługi firm i klienta,
 - f) usług drobnych,
 - g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 2) 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.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
 - a) dla terenów 1MN, 6MN, 9MN oraz 14MN do 19MN – 6 m od strony dróg,
 - b) dla terenów 2MN, 4MN, 7MN i 10MN:
 - 6 m od strony dróg,
 - 3 m od strony terenów wód powierzchniowych,
 - c) dla terenów 3MN i 11MN:
 - 10 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - 3 m od terenów wód powierzchniowych,
 - d) dla terenu 5MN:

- 8 m od strony drogi 1KDL,
 - 4 m od strony pozostałych dróg,
 - 3 m od strony terenu 3WS,
- e) dla terenu 8MN:
- 8 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - 3 m od strony terenów wód powierzchniowych,
- f) dla terenów 12MN i 13MN:
- 10 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych nie może przekraczać 11 m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. d oraz e:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych od 38°–45° kryte dachówką w kolorze ceglonym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połąci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) dopuszcza się adaptację garaży i budynków gospodarczych na cele usługowe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:
- 1) zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,
 - b) co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) ustala się wskaźnik co najmniej:
 - 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
 - 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodznym w układzie bliźniaczym,
 - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.
5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:
- a) 1500 m² dla jednego budynku typu wolno stojącego,
 - b) 750 m² dla jednego segmentu budynku typu bliźniaczego;
- 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.
6. Tereny 4MN i 15MN częściowo znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.
7. Na terenach 10MN, 17MN i 19MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 9 pkt 5 uchwały.
8. Na terenach 1MN do 19MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilościach, co najmniej:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 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.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 6MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii i rozrywki,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) obsługi firm i klienta,
 - f) usług drobnych,
 - g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej,
 - h) oraz dodatkowo dla terenów 5MN/U i 6MN/U usługi z zakresu:
 - skupu,
 - logistyki.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: 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.

3. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 i 2 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
 - a) dla terenów 1MN/U i 2MN/U:
 - 10 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - b) dla terenu 3MN/U M - 6 m od strony dróg dojazdowych,
 - c) dla terenu 4MN/U:
 - od strony dróg 4KDD i 5KDD zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3 m od strony terenu 3WS,
 - d) dla terenów 5MN/U i 6MN/U – 10 m od strony drogi 1KDL;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać 11 m;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. d oraz e:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38°–45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

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

- 1) zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%,
 - b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) ustala się wskaźnik co najmniej 1080 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;

b) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 6.

6. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 2) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1200 m²;
- 3) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

7. Tereny 4MN/U i częściowo 6MN/U znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

8. Na terenie 4MN/U znajduje się obiekt o walorach historycznych wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

9. Na terenach 1MN/U do 6MN/U ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilościach, co najmniej:

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²;
- 3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²;
- 4) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m² usług.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 6RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) uzupełniające – usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii i rozrywki,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) obsługi firm i klienta,
 - f) usług drobnych,
 - g) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: 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.

3. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

4. Ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
 - a) dla terenów 1RM/MN i 2RM/MN:
 - 8 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - 3 m od strony terenów wód powierzchniowych,
 - b) dla terenu 3RM/MN – 10 m od strony drogi 1KDL,
 - c) dla terenu 4RM/MN:
 - 6 m od strony drogi 1KDL,
 - 7 m od strony drogi 12KDD,
 - d) dla terenów 5RM/MN i 6RM/MN:
 - 10 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych i usługowych nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków mieszkalnych, gospodarczych i usługowych nie może przekraczać 12 m;
- 5) wysokość garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. d oraz e:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38°–45° kryte dachówką w kolorze ceglastym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

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

- 1) zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wskaźnik co najmniej:
 - 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych,
 - 337 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie bliźniaczym,
 - b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150 m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
 - d) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 7.

7. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 2000 m² dla jednego budynku zagrodowego,
 - b) 1500 m² dla jednego budynku mieszkalnego typu wolno stojącego,
 - c) 750 m² dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;
- 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszoną o 10% minimalną wielkość, określoną w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

8. Teren 4RM/MN i 5RM/MN oraz częściowo tereny 1RM/MN, 2RM/MN i 3RM/MN znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

9. Na terenie 6RM/MN znajdują się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 9 pkt 5 uchwały.

10. Na terenach 1RM/MN, 2RM/MN i 5RM/MN znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o których mowa w § 9 pkt 2 uchwały.

11. Na terenach 1RM/MN do 6RM/MN ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

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

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RM – teren zabudowy zagrodowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Dla przeznaczenia podstawowego obowiązują następujące ustalenia: 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.).

3. Ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 10 m od strony drogi 1KDL,
 - b) 6 m od strony drogi 15KDD;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 5, nie może przekraczać 12 m;
- 5) wysokość garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 38°–45° kryte dachówką w kolorze ceglonym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

- 1) zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%,
 - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.

6. Na terenie 1RM ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej: 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/UP – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz administracji;
- 2) uzupełniające:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) obsługi firm i klienta,
 - c) usług drobnych.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: 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.

3. Przeznaczenia określone w ust. 1 pkt 1 mogą być realizowane łącznie w dowolnych proporcjach lub stanowić samodzielne sposoby wykorzystania terenu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w istniejącym obrysie budynku;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynku nie może przekraczać 11 m;

5) zasady kształtowania dachów: należy zachować istniejąca formę dachu.

5. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 100%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%.

6. Teren 1MN/UP znajduje się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

7. Na terenie 1MN/UP znajduje obiekt o walorach historycznych wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, o którym mowa w §9 pkt 2 uchwały.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – teren usług, ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe, usługi z zakresu:

a) finansów,

b) turystyka,

c) gastronomii i rozrywki,

d) handlu detalicznego,

e) niepublicznych usług oświaty,

f) obsługi firm i klienta,

g) usług drobnych,

h) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej;

2) uzupełniające: funkcja mieszkaniowa o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m² dla danej działki budowlanej.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia: 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.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy – 6 m od strony dróg 1KDD i 1KDg;

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;

3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynku nie może przekraczać 12 m;

5) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 7 m;

6) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych od 38°–45° kryte dachówką w kolorze ceglonym lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

c) dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

1) zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 65%,

b) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5,

b) maksymalna powierzchnia sprzedażowa usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m².

5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 do 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP – usług publicznych, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz administracji.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: 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.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w istniejącym obrysie budynku;
- 2) liczba kondygnacji budynku nie może przekraczać trzech, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynku nie może przekraczać 11 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: należy zachować istniejącą formę dachu.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 100%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0%.

5. Teren 1UP znajduje się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US – teren usług sportu, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty i urządzenia sportowe;
- 2) uzupełniające: zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 6 od strony dróg;
- 2) liczba kondygnacji budynków nie może przekraczać 2, w tym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynku nie może przekraczać 8 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu: powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 10%.

4. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL i 3ZL – tereny lasów ustala się przeznaczenie podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym związanej z gospodarką leśną.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R/B i 2R/B – tereny rolnicze, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 13 pkt 3;
- 2) 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.);
- 3) ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,

- b) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
 - c) silosów,
 - d) obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²,
 - e) obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP);
- 4) ustala się zakaz:

- a) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- b) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości:
 - a) 10 m od strony drogi 1KDL,
 - b) 6 m od strony dróg transportu rolnego;
- 2) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 3, nie może przekraczać 12 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 lit. d oraz e:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38°–45° kryte dachówką w kolorze ceglстым lub brązowym; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące:

- 1) zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%,
 - b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - b) na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - c) wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
 - d) ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - e) ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 4 m od linii rozgraniczającej od strony dróg.

5. Na terenach 1R/B i 2R/B ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS do 8WS – tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie podstawowe: stawy i rowy melioracyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy.

3. Teren 4WS i częściowo 3WS znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

§ 28.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E i 2E – tereny urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m.

3. Teren 1E znajduje się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL - tereny dróg klasy „L” lokalne ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów 1KDL i 2KDL:

- 1) ustala się szerokość – w istniejących liniach rozgraniczających;
 - 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż zgodnie z rysunkiem planu.
3. Teren 1KDL częściowo znajduje się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.
4. Na terenie 2KDL znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §9 pkt 5 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 17 KDD – tereny dróg klasy „D” dojazdowe ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi 3KDD, 4KDD, 6KDD, 7KDD, 9KDD, 10KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD i 16KDD – 10 m,
 - b) dla drogi 1KDD, 2KDD, 5KDD, 8KDD, 12KDD i 17KDD – w istniejących liniach rozgraniczających,
 - c) dla drogi 11KDD – w istniejących liniach rozgraniczających, lecz nie mniej niż 10 m;
 - 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.
3. Tereny 5KDD i częściowo 4KDD i 12KDD znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDg do 3KDg – tereny dróg transportu rolnego ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW do 12KDW – tereny dróg wewnętrznych ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi 4KDW – 10 m,
 - b) dla drogi 5KDW i 8KDW – 8 m,
 - c) dla dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW, 6KDW, 7KDW i 9KDW, 10KDW, 11KDW i 12KDW – w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 4

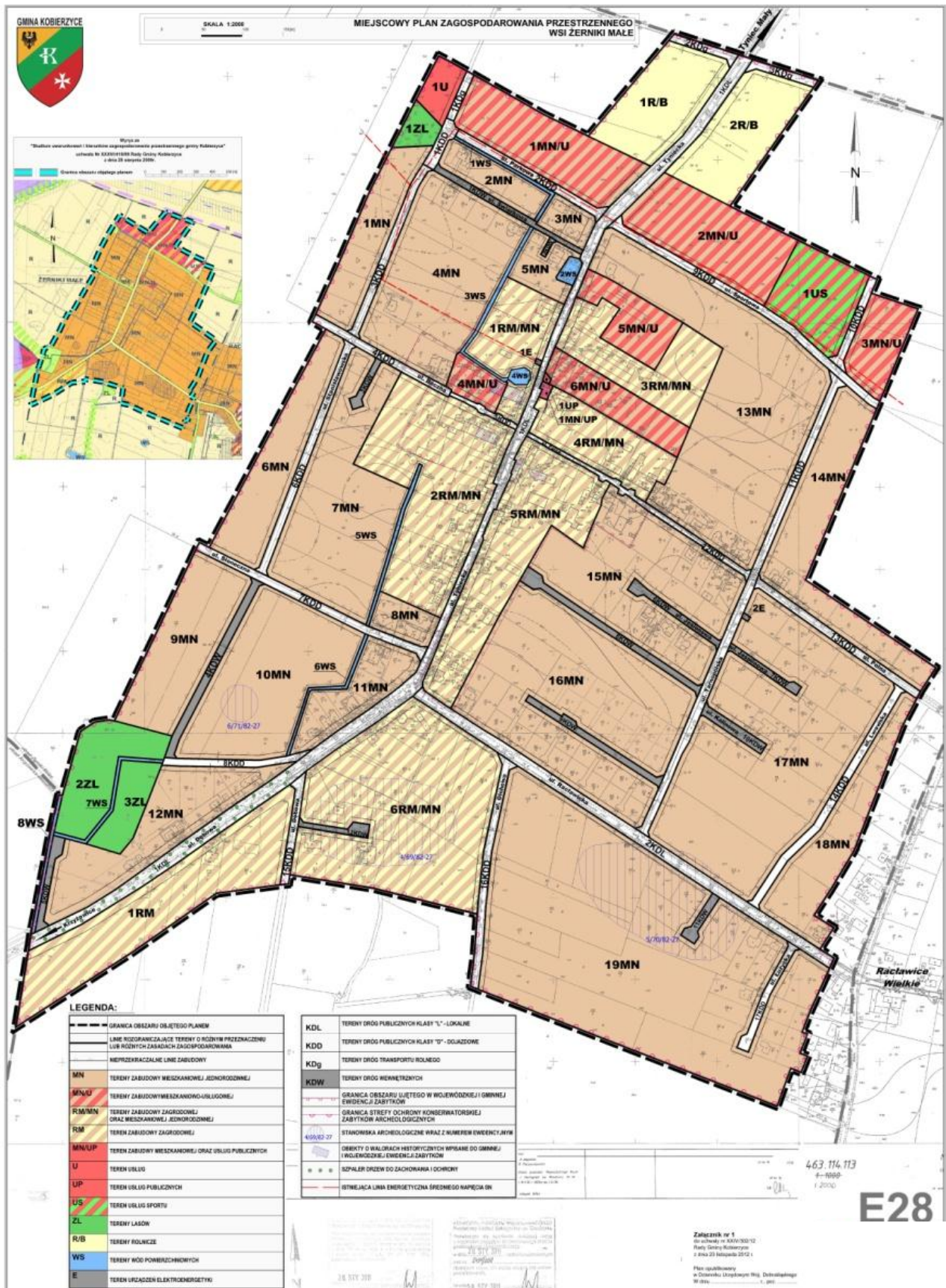
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
C. Czerwicz

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/
/302/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia
23 listopada 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/
/302/12 Rady Gminy Kobierzyce z dnia
23 listopada 2012 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2012 poz. 647) Rada Gminy Kobierzyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na wybudowaniu zewnętrznej sieci wodociągowej i sanitarnej o łącznej długości 855 m oraz 305 mb dróg dojazdowych (8KDD i 10KDD).

§ 2. 1. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania zgodnie przepisami o finansach publicznych.

2. Inwestycja wykonana zostanie w terminie 5 lat od dnia wejścia w życie przedmiotowego planu, przy czym dopuszcza się zmianę tego terminu wynikającą z możliwości budżetowych gminy oraz zasadności jej realizacji.