



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 czerwca 2013 r.

Poz. 3438

UCHWAŁA NR XXX/409/13 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów

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 późn. zm.) 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 z późn. zm.) w związku z uchwałą nr XXXVIII/463/09 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 października 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów 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. zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów, 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) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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) handel hurtowy – należy przez to rozumieć hurtową towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;
- 8) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - usługi związane z działalnością przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
 - 9) turystyka – należy przez to rozumieć działalność zespołów turystycznych, hoteli, moteli;
 - 10) obsługa pojazdów samochodowych – obiektów należy przez to rozumieć obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, myjni, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej z wyłączeniem stacji paliw;
 - 11) usługi kultury – należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury;
 - 12) usługi administracji – należy przez to rozumieć administrację publiczną, policje i wojsko;
 - 13) usługi oświaty – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
 - 14) 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:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji, z wyjątkami wynikającymi z treści uchwały, usług związanych z prowadzeniem działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem oraz obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, blacharskimi, lakierowniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 2) 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 16MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U i 2MN/U do terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 1RM/MN do 3RM/MN oraz 1RM do 3RM 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 3RM/MN, 1RM do 3RM, 1RU i 2RU;
- 8) w granicach obszaru objętego planem znajduje się stanowisko rośliny chronionej - kalina koralowa (*viburnum poulus*).

§ 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 połączeń 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) na całym obszarze objętym planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne nr:
 - a) 1/118/82-27 AZP, 5/122/82-27 AZP, 6/123/82-27 AZP, 7/124/82-72 AZP, 8/125/82-27 AZP, 9/126/82-27 AZP i 11/128/82-27 AZP,
 - b) 10/127/82-27 AZP wpisane do rejestru zabytków, nr 98/1255/690/Arch/92 z dnia 7 grudnia 1992 r.;
- 4) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 5) na obszarze, o którym mowa w pkt 2 oraz w obrębie stanowisk, o których mowa w pkt 3 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Teren oznaczony symbolem 1US stanowi obszar 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 m^2 dla terenów 1MN do 16MN i 1RM/MN do 3RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolno stojącego,
 - b) 750 m^2 dla terenów 1MN do 16MN i 1RM/MN do 3RM/MN dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
 - c) 1200 m^2 dla terenów 1MN/U do 2MN/U,
 - d) 1500 m^2 dla terenu 1US,
 - e) 1500 m^2 dla terenu 1U,
 - f) 100 m^2 dla pozostałych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a,
 - b) 16 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b, c, d oraz 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 wydzielanie 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 do 9R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7 m, zaopatrzone w place do zawracania;
- 4) w przypadku gdy działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą należy dążyć do zapewnienia obsługi komunikacyjnej z drogi o niższej klasie funkcjonalnej,
- 5) dla działek graniczących z drogą 1KDL (droga powiatową nr 1959D) obsługę komunikacyjną należy zapewnić jak najmniejszą ilością zjazdów.

§ 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: 1RO, 2RO, 1R, 2R, 3R oraz 1WS do 6WS 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 wydzielenie 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,
 - 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 uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z:
 - rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - indywidualnych ujęć, o których mowa w lit. d,
 - b) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami 1R/B do 9R/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,
 - 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 9R/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 do sieci kanalizacyjnej;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu oraz 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 1MN do 16MN – 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) niepublicznych usług 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 (m.in. 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, 12MN, 13MN, 14MN i 15MN - 6 m od strony dróg,
 - b) dla terenu 2MN:
 - 8 m od strony drogi 1KDD,
 - 6 m od strony drogi 1KDW,
 - c) dla terenu 3MN:
 - 8 m od strony drogi 1KDL i 1KDD,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - d) dla terenu 4MN:
 - 14 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony drogi 3KDD,
 - e) dla terenów 5MN, 10MN:
 - 8 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - f) dla terenów 6MN, 7MN, 8MN i 9MN:
 - 6 m od strony dróg,
 - 4 m od strony terenów wód powierzchniowych,
 - g) dla terenu 8MN:
 - 8 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony pozostałych dróg,
 - 4 m od strony terenów wód powierzchniowych,
 - h) dla terenu 11MN:
 - 14 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony drogi 2KDL,
 - i) dla terenu 16MN: 3 m i 4 m od strony terenów wód powierzchniowych;
- 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 połączenia 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 połączenia 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 budynku jednorodzinnym w układzie wolno stojącym,
 - co najmniej 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 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) nowo wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.
 5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) powierzchnia 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 pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
 - 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 10MN oraz częściowo 3MN, 5MN, 7MN, 8MN i 9MN znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.
 7. Na terenach 2MN, 3MN, 8MN, 9MN i 11MN znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 9 pkt 3 lit. a uchwały.
 8. Na terenie 5MN znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 9 pkt 3 lit. b uchwały.
 9. Na terenach od 1MN do 16MN 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 1MN/U i 2MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, w układzie wolno stojącym;
 - 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) niepublicznych usług 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 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 terenu 1MN/U – 8 m,
 - b) dla terenu 2MN/U – 6 m;
- 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 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.

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) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego;
- 3) ustala się wskaźnik:
 - a) co najmniej 1080 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolno stojącym,
 - b) nowo wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 6.

6. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 2000 m²;
- 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi wewnętrzne.

7. Na terenach 1MN/U i 2MN/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.

8. Na terenie 1MN/U znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w §9 pkt 3 lit. a uchwały.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM/MN do 3RM/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) niepublicznych usług 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. 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) dla terenów 1RM/MN i 2RM/MN – 8 m od strony dróg,
- b) dla terenu 3RM/MN:
 - 8 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony drogi 2KDW,
 - 3 m od strony terenu 3WS;

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 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 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 50%,
- b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

2) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) ustala się wskaźnik:
 - co najmniej 675 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinnym w układzie wolno stojącym,
 - co najmniej 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) nowo wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 6.

6. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia 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 pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, itp.) i drogi.
7. Tereny 1RM/MN, 2RM/MN i 3RM/MN częściowo znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.
8. Na terenie 3RM/MN znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 9 pkt 3 lit. a uchwały.
9. Na terenach 1RM/MN do 3RM/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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM do 3RM – tereny 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. 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) dla terenu 1RM:
- 14 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony drogi 2KDg,
- b) dla terenu 2RM:
- 14 m od strony drogi 1KDL,
 - 6 m od strony drogi 2KDg,
 - 20 m od strony linii kolejowej,
- c) dla terenu 3RM:
- 14 m od strony drogi 1KDL,
 - 20 m od strony linii kolejowej;
- 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 o symetrycznym układzie połaci dachowych od 38° - 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków garażowych.
4. 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) zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego: wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.

5. Na terenie 3RM znajduje się stanowisko archeologiczne, o którym mowa w § 9 pkt 3 lit. a uchwały.

6. Na terenach do 1RM do 3RM 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RU i 2RU – tereny obsługi rolnictwa, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych.

2. Dla przeznaczenia podstawowego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) 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.);
- 2) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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 6 m;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

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 70%;
 - b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych.

5. Na terenach 1RU i 2RU ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) dla budynków o powierzchni całkowitej do 1000 m² – jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 6 miejsc postojowych;
- 2) dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni całkowitej budynku powyżej 1000 m².

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

1) podstawowe, usługi z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii i rozrywki,
- c) handlu detalicznego i hurtowego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) obsługi firm i klienta,
- f) usług drobnych,
- g) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- h) turystyki,
- i) obsługa pojazdów samochodowych;

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:

- 1) 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;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu w odległości 6 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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 nie może przekraczać 7 m;
 - 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączenia 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 połączenia 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 i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 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: wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z ust. 5.

5. Określa się następujące ustalenia dotyczące wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 2) dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone 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. Na terenie 1U ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach, co najmniej:

- 1) 1 miejsce postojowe na 2 miejsca pracy;
- 2) nie mniej niż 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;
- 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 w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe – inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt 2 do 4.

§ 23. 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 administracyjno-socjalna towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu oraz usługi oświaty, kultury i zdrowia.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od strony drogi 1KDL i 1KDD;
- 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 7 m;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

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

4. Na terenie 1US ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości, co najmniej 2 miejsca postojowe.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RO i 2RO – tereny ogrodów i sadów, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów i sadów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz dróg gospodarczych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R/B do 9R/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) dla terenów 1R/B, 2R/B i 5R/B: 6 m od strony dróg;

b) dla terenów 3R/B i 4R/B:

- 6 m od strony dróg,

- 3 m od strony terenu 5WS,

c) dla terenów 6R/B i 7R/B:

- 6 m od strony dróg,

- 3 m od strony terenu 6WS,

d) dla terenu 8R/B: 8 m od strony drogi 4KDL,

e) dla terenu 9R/B:

- 8 m od strony drogi 4KDL,

- 6 m od strony drogi 7KDg;

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:

a) symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° - 45°, dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

b) dla budynków gospodarczych dopuszcza się dachy wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków 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:
- ustala się wskaźnik co najmniej 3 000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - na jednej działce dopuszcza się wyłącznie jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - wydzielane działki muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,
 - ustala się zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych,
 - ogrodzenia należy lokalizować w odległości minimum 4 m linii rozgraniczającej od strony dróg.
5. Na terenach 3R/B, 4R/B, 5R/B, 6R/B, 7R/B i 9R/B znajdują się stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 9 pkt 3 uchwały.
6. Na terenach 1R/B do 9R/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.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R do 3R – tereny rolnicze z zakazem zabudowy, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

3. Na terenie 3R znajduje się stanowisko rośliny chronionej - kalina koralowa (*viburnum poulus*).

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS do 6WS – tereny wód powierzchniowych ustala się przeznaczenie:

- podstawowe: rowy melioracyjne;
- przeznaczenie uzupełniające: dla terenów 1WS, 2WS i 4WS lokalizacja dojazdów do terenów przyległych oznaczonych symbolami 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 16MN.

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

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

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS – teren obsługi komunikacji samochodowej ustala się przeznaczenie podstawowe: parking terenowy.

2. Teren 1KS 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 1E i 2E – tereny urządzeń elektroenergetyki ustala się przeznaczenie podstawowe: lokalizacja stacji transformatorowych.

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

- 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;
- liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać jednej;
- wysokość budynków nie może przekraczać 5 m.

3. Tereny 1E i 2E znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL do 4KDL – tereny dróg klasy „L” lokalne ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne.

2. Dla terenów 1KDL - 2KDL:

- ustala się szerokość:
 - dla drogi 1KDL – w istniejących liniach rozgraniczających (10 do 20 m),
 - dla drogi 2KDL – 12 m,
 - 3KDL – 15 m,
 - dla drogi 4KDL – w istniejących liniach rozgraniczających (12 do 16 m);
- 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.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD do 5KDD – 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 dróg 1KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD – 10 m,
- b) dla drogi 2KDD – 12 m;

2. obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDg do 7 KDg - tereny dróg transportu rolnego ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Dla terenu 1KDg:

1) ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających:

- a) dla drogi 1KDg – w istniejących liniach rozgraniczających (4 do 5 m),
- b) dla drogi 7KDg – 8 m,
- c) dla dróg 2KDg, 3KDg, 4KDg, 5KDg i 6KDg – 10 m;

2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW do 4KDW – tereny dróg dojazdowych ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

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

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla dróg 1KDW i 3KDW – 10 m,
- b) dla drogi 2KDW – w istniejących liniach rozgraniczających (4 do 5 m),
- c) dla drogi 4KDW – 8 m;

2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu.

3. Teren 2KDW oraz częściowo teren 4KDW znajdują się w granicach obszaru ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 9 pkt 1 uchwały.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
C. Czerwiec

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/
/409/13 Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 26 kwietnia 2013 r.

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

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 z późn. zm.) 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 dróg dojazdowych długości ok. 650 mb wraz z siecią wodociągową i sanitarną

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