

z dnia 18 września 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) w związku z uchwałą Nr V/82/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt. od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) miejsce do parkowania - miejsca spełniające kryteria dotyczące stanowisk postojowych dla samochodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - 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; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – suma powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;

- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze takie jak: szklarnie, altany;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – funkcja wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwa do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole przeznaczenia terenu;
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w wykazie zabytków.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **droga dojazdowa** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) **droga lokalna** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 3) **droga zbiorcza** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 4) **droga główna ruchu przyspieszonego** – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) **droga transportu rolnego** – teren drogi, stanowiącej dojazd do gruntów rolnych i/lub leśnych;
- 6) **droga wewnętrzna**;
- 7) **teren infrastruktury technicznej-elektroenergetyka**;
- 8) **tereny rolnicze**;
- 9) **tereny rolnicze z zakazem zabudowy**;
- 10) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 11) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i budynkami gospodarczymi, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 12) **zabudowa usługowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

- a) **finanse** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym takich jak: działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,
 - b) **gastronomia** – tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
 - c) **handel detaliczny** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedaży do 150m², w tym obiektów wystawienniczo-targowych, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) **handel hurtowy** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
 - e) **niepubliczne usługi oświaty** – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
 - f) **obsługa firm i klienta** – tereny przeznaczone pod lokalizację biur: związanych z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie,
 - g) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków,
 - h) **turystyka** – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
 - i) **transport** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw,
 - j) **usługi drobne** – tereny przeznaczone pod działalność usług: kosmetycznych, fryzjerstwa, zegarmistrzostwa, naprawy artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studiów wizażu i odchudzania, łaźni i sauny, solaria, gabinetów masażu, usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, pralniczych, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie,
 - k) **usługi kultury** – tereny przeznaczone pod lokalizację: teatrów, kin, muzeów, galerii sztuk, klubów profesjonalnych, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, świetlic,
 - l) **usługi sportu i rekreacji** – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury,
 - m) **obsługa pojazdów samochodowych** – tereny przeznaczone pod lokalizację: salonów samochodowych, parkingów, obiektów do parkowania, a także usługi związane z salonem samochodowym, takie jak: ekspozycja, obsługa serwisowa, diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw;
- 13) **zabudowa zagrodowa** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 14) **usługi publiczne** – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:
- a) usługi oświaty, nauki, kultury, w tym świetlice,
 - b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,

- c) zdrowie i opieka społeczna – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, żłobków,
- d) sport i rekreacja – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,
- e) administracja publiczna,
- f) zieleń urządzona;

15) **wody powierzchniowe śródlądowe;**

- 16) **zieleń urządzona** – tereny przeznaczone pod obszary zieleni urządzonej takie jak: parki, skwery, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia: wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu nie większy niż określony w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, na terenach oznaczonych symbolem:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) RM/MN – w przypadku przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) UP – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) R/B – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Teren opracowania w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Powierzchniowych (GZWP) nr 319 Subzbiornik Prochowice – Środa Śląska.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, tożsamej z historycznym układem ruralistycznym ujętym w wykazie zabytków, obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - d) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
 - e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie wysokość budynków do 9m, należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglącym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,

- f) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - g) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - h) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
 - j) zakaz budowy garaży blaszanych,
 - k) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - l) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - m) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - n) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - o) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na obszarze, ujętych w wykazie zabytków, stanowisk archeologicznych, o numerach: 4/30/82-27 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, 5/31/82-27 AZP - ślad osadniczy ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, ślad osadniczy z pradziejów, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla obiektów i zespołów ujętych w wykazie zabytków: Cmentarz, dom mieszkalny nr 11, dom mieszkalny nr 14, dom mieszkalny nr 18a, budynki gospodarcze nr 18a, dom mieszkalny nr 22, dom mieszkalny nr 5 i trafostacja, obowiązują następujące wymogi:
- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
 - b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
 - f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego, dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym,
 - g) elementy napowierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektu,
 - h) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - i) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding);
- 5) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych, obiektów zabytkowych zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 6) w strefie zabytkowego nieczynnego cmentarza, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, położonego przy ul. Parkowej 3, obowiązują następujące wymogi:

- dostosować współczesne funkcje do wartości zabytkowej obiektów, utrzymać to miejsce jako teren zielony,
- nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako uzupełnienie istniejących form zainwestowania,
- należy zachować historyczny układ przestrzenny dawnego cmentarza,
- odnalezione mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu lub tworzyć dla nich lapidaria;

7) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady kształtowania krajobrazu określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, RM/MN, MN/U, MW, U, UP:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 20m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60 do 120;
- 2) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m²,
 - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 20⁰ do 160⁰.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się strefę (po 5m od osi linii) od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w obrębie której obowiązują:

- 1) zakaz sadzenia zieleni wysokiej;
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 3) przepisy odrębne.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia: nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - a) 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych, lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - b) 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m;
- 3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m x 5m;
- 4) drogi wewnętrzne o szerokości 7m zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych;
- 5) drogi wewnętrzne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
- 6) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,

- b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m;
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego, o szerokości w liniach rozgraniczających min. 7m, zaopatrzone w place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, niezbędnej dla obsługi terenu, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej lub własnych źródeł energii, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 4) 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,
 - b) dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30 m i poborze wody w ilości do 10 m³/dobę, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się na terenach UP budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę,
 - d) dla terenów oznaczonych symbolami R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków: docelowo do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - a) obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 14MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) drogi wewnętrzne.

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 wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (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 na terenach: 1MN, 2MN w odległości:
 - a) 10m od linii rozgraniczającej z drogą: 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 3KDg, 4KDg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 4MN, 5MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 6MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 3m od linii rozgraniczającej z terenem 4WS, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 7MN w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą: 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 8MN, 9MN w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 10MN w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach: 11MN, 12MN, 13MN w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą: 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 3KDW, 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 3m od linii rozgraniczającej z terenem 4WS, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 14MN w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą: 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 9KDg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 11) wysokość budynków:
- a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12m, a dla terenu 8MN, znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 12) wysokość budowli:
- a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli nie może przekraczać 15m;
- 13) zasady kształtowania dachów:
- a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dla budynków na terenach: 7MN, 10MN, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m².

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN/U do 5MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury,
- c) dodatkowo dla terenów: 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych; (dodano)¹

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne.

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 wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (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 na terenie 1MN/U w odległości:

- a) 13-15m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2MN/U w odległości:

- a) 20m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 3MN/U w odległości:

- a) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 4MN/U w odległości:

- a) 20m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,

¹ „dla terenów: 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych”, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXXIV/655/2021 z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/435/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 18 września 2020 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów, opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 grudnia 2021r. poz. 6137.

- b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 5MN/U w odległości:
- a) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) wysokość budynków:
- a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 12m, a dla terenów 1MN/U, 3MN/U, 5MN/U i częściowo 2MN/U, znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 8) wysokość budowli:
- a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli nie może przekraczać 15m;
- 9) zasady kształtowania dachów:
- a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglonym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) dla budynków na terenach: 1MN/U, 3MN/U, 5MN/U i częściowo 2MN/U, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, matowym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połączeń dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzona w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczego,

- c) 1000m² dla budynku usługowego;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie obowiązuje przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 50m²;
- 3) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 4) dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, 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 wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (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) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli nie może przekraczać 12m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla budynków na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączenia dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - 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 nachylenia połączenia dachowych, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,2;
- 4) ustala się wskaźnik: co najmniej 120m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m².

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²;
- 3) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
- 4) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 5) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM/MN, 2RM/MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, usług drobnych, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) drogi wewnętrzne.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 3) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 4) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 5) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;

6) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- 1) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 2) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
- 3) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 4) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
- 5) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);
- 6) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 7) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 8) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 9) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 10) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej z drogą: 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDD, 3KDD, 5KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkaniowych i usługowych nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 4) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli nie może przekraczać 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;
 - b) dla budynków niemieszkalnych i nieusługowych na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - dla budynków 2 lub 3 kondygnacyjnych: w przedziale od 30° do 45°,
 - dla budynków parterowych i garaży o powierzchni zabudowy do 35m² nie mniej niż 12°,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,0;
- 4) ustala się wskaźnik:
 - co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
 - co najmniej 2000 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;
- 6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m².

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnygo typu wolnostojącego,
 - b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnygo typu bliźniaczego,
 - c) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150m² - powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m²;
- 3) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 lit. a, b nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;
- 2) dla usług dodatkowo:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 3) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UP, 2UP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne - wyłącznie dla terenu 1UP, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 1UP,

b) drogi wewnętrzne.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości:

a) 20m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

2) wysokość budynków:

a) usługowych nie może przekraczać 12m,

b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;

3) wysokość budowli:

a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,

b) pozostałych budowli nie może przekraczać 15m;

4) zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków na terenie 1UP dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, przy czym dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,

b) dla budynków na terenie 2UP, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

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

d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,

- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;

2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,2.

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

1) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usług publicznych, z zaokrągleniem w górę;

2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1U do 6U i 9U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, usług drobnych, sportu i rekreacji, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

b) dodatkowe usługi z zakresu: obsługi pojazdów samochodowych, transportu, handlu hurtowego - wyłącznie dla terenów: 1U, 2U, 3U, 5U,

c) dodatkowe usługi z zakresu turystyki - wyłącznie dla terenu 9U;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne – wyłącznie dla terenów: 1U, 2U, 5U wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów: 1U, 2U, 5U,

b) drogi wewnętrzne.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, 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: punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1U w odległości:

a) 25m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 3m od linii rozgraniczającej z terenem 1WS, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2U w odległości:

a) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 3U w odległości 20m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 4U w odległości:

a) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 8m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 5U w odległości:

a) 20m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 6U w odległości:

a) 15m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 6KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 9U w odległości:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDD, 4KDD zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) wysokość budynków:
 - a) usługowych nie może przekraczać 12m, a dla terenu 4U i częściowo 2U, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, nie może przekraczać 9m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 9) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli nie może przekraczać 15m;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) dla budynków na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b, c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b i c - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 3,0.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m²;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) dla usług:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m² do 50m²,
 - c) na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca parkingowe, z zaokrągleniem w górę,
 - d) w sytuacji realizacji funkcji usługowej dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego.

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

- 1) nie ustala się linii zabudowy;
- 2) wysokość budynków, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7:
 - a) usługowych nie może przekraczać 9m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;
- 3) wysokość budowli:
 - a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli nie może przekraczać 12m;
- 4) dachy: dla budynków na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 7, dwuspadowe o symetrycznym układzie połączenia dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej 100%;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego 0%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 2,0.

4. Nie ustala się miejsc do parkowania.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, kultury, usług drobnych, sportu i rekreacji, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług oświaty, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 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.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDD, 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość elewacji frontowych budynku:
 - a) od ulicy Jagodowej - od 10m do 80m,
 - b) od drogi na działce nr 43/27 - od 10m do 17m;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie dwóch budynków usługowych (przeznaczenia podstawowego) na działce budowlanej;

4) wysokość budynków:

- a) usługowych nie może przekraczać 12m,
- b) gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m;

5) wysokość budowli:

- a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
- b) pozostałych budowli nie może przekraczać 13m;

6) zasady kształtowania dachów:

- a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25° należy stosować zasady kształtowania dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45° , kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w tiret 1, 2 nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem tiret 4,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w tiret 1, 2 - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 1,5.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m^2 ;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. do 20m^2 ;
- 2) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na pow. powyżej 20m^2 do 50m^2 ;
- 3) na każde następne rozpoczęte 50m^2 powierzchni usług - 2 miejsca parkingowe, z zaokrągleniem w górę;
- 4) w sytuacji realizacji funkcji usługowej dla usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m^2 obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m^2 powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowe na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdą się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca parkingowe w ilości określonej w pkt. 1-4;

7) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1R/B do 9R/B, ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny rolnicze;

2) uzupełniające: zabudowa zagrodowa.

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

1) zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich w tym (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.);

2) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;

3) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²;

5) zakazuje się trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

6) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

7) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),

c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),

e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),

f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy na terenach: 1R/B, 2R/B, 3R/B w odległości:

a) 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 3KDg, 4KDg, zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 4R/B w odległości:

a) 17m od linii rozgraniczającej z drogą 7KDg, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDg, zgodnie z rysunkiem planu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 5R/B, 6R/B w odległości:

a) 20m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDg, 8KDg, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 7R/B w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogą 8KDg, zgodnie z rysunkiem planu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach 8R/B, 9R/B w odległości:

- a) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej z drogą 9KDg, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wysokość budynków:
- a) mieszkaniowych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać 12m,
 - b) gospodarczych nie może przekraczać 12m,
 - c) garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m,
- 7) wysokość budowli:
- a) wiat i altan nie może przekraczać 5m,
 - b) pozostałych budowli nie może przekraczać 15m;
- 8) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglasmym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - 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 nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a, b nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a, b - nie może być większa niż 35% mierzony w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%;
- 2) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0 do 0,5.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 3000m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
- 2) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej – 3000m².

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:

- 1) 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej wliczając w to garaże;
- 2) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1R do 9R, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) drogi transportu rolnego,
 - b) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) teren nieczynnego zabytkowego cmentarza stanowi obiekt o walorach historycznych, ujęty w wykazie zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 7 pkt. 4, 6 uchwały;
- 2) teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, o której mowa w § 7 pkt. 2, 5 uchwały.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyka.

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

- 1) wysokość budynków nie może przekraczać 7m;
- 2) ustala się maksymalną wysokość dla budowli – 12m;
- 3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 2E w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 5KDD, 6KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) nie ustala się linii zabudowy na terenie 1E;
- 6) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 0;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,0.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1WS do 4WS, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna oraz drogowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się zarurowanie.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy GP- głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 15-22m.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy Z-zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 10-23m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L-lokalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDL: 11-23m;
- 2) dla drogi 2KDL: 8-22m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 6KDD, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy D-dojazdowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDD: 10-15m;
- 2) dla drogi 2KDD: 10-21m;
- 3) dla drogi 3KDD: 10-18m;
- 4) dla drogi 4KDD: 10-17m;
- 5) dla drogi 5KDD: 6-23m;
- 6) dla drogi 6KDD: 8-17m.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDW do 6KDW, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDW: 10-18m;
- 2) dla drogi 2KDW: 10-16m;
- 3) dla drogi 3KDW: 10-18m;
- 4) dla drogi 4KDW: 10-26m;
- 5) dla drogi 5KDW: 5-10m;
- 6) dla drogi 6KDW: 7-17m.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDg do 9KDg, ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla drogi 1KDg: 3-6m;
- 2) dla drogi 2KDg: 10-20m;
- 3) dla drogi 3KDg: 14-10m;
- 4) dla drogi 4KDg: 10-19m;
- 5) dla drogi 5KDg: 13-23m;
- 6) dla drogi 6KDg: 10-13m;
- 7) dla drogi 7KDg: 2-3m;
- 8) dla drogi 8KDg: 10-20m;
- 9) dla drogi 9KDg: 10m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.