

**UCHWAŁA NR XXXIV/645/2021
RADY GMINY KOBIERZYCE**

B77

z dnia 26 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biskupice Podgórne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XVIII/355/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biskupice Podgórne oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biskupice Podgórne zwany dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:2000.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochronnej od fotowoltaiki;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.
- 8) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) 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, przy czym

powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą 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;
- 4) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę 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;
- 5) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratualnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – 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;
- 5) turystyka – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków niemieszkalnych czasowego zakwaterowania turystów, takich jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych;
- 6) obsługa firm i klienta – 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 - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków;
- 9) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 10) usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 11) usługi administracji - należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 12) niepubliczne usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację niepublicznych obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 13) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków, mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu.

2. Ustalenia ust 1 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

3. W istniejącej zabudowie dopuszcza się remonty zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z logistyką (magazyny, składy, bazy), handlem hurtowym, hotelami robotniczymi, obsługą transportu, obsługą i naprawami mechanicznymi, demontażem pojazdów, usługami blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, obrotem paliwami, odpadami.

2. Ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości.

3. Obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

4. Zalicza się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem do:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej M, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MN/U i usług i mieszkalnictwa U/M - do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny usług publicznych UP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji US - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej (stacji radiolokacyjnej) ustalonej decyzją Ministra Obrony Narodowej nr 38/MON z dnia 13 marca 2019r. (Dz. Urzędowy MON z 2019r., poz. 46, z późniejszymi zmianami) – obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków: zabytkowy zespół pałacowo-parkowy, pałac i park pałacowy, wpisane do rejestru zabytków pod numerem 149/A/03/1-2 decyzją z dnia 21 lutego 2003r. - obowiązują ograniczenia i nakazy określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego, pałacu i parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 149/A/03/1-2 decyzją z dnia 21 lutego 2003r., w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów;
- 2) ustala się zakaz rozbudowy budynku pałacu;
- 3) ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu i elementów historycznego układu;
- 4) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 5) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- 6) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne należy docelowo skablować (linie kablowe wziemne), przebudowę linii istniejących lub budowę nowych linii należy realizować jako linie kablowe wziemne;
- 8) dodatkowo dla terenu parku pałacowego znajdującego się w granicach części terenu 1U/M obowiązują wymogi:
 - a) obszar winien zostać założeniem zielonym,
 - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - c) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem jest zabronione,
 - d) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne zieleni i zagospodarowania,
 - e) należy docelowo eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie oraz błędne nasadzenia zieleni.

4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Biskupice Podgórne, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 2) przy inwestycjach 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;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie dawnego zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 6) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);
 - c) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
 - d) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 7) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m);
- 9) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 10) obowiązują zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 12) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 13) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;

- 14) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*);
- 15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

5. W granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) dawna stodoła, ul. Polna 8;
- 2) dawna stajnia i powozownia, ul. Polna 13;
- 3) dom mieszkalny, ul. Polna 4;
- 4) zespół mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 9 (budynek mieszkalny, dwa budynki gospodarcze na dz. nr 5/46, stacja transformatorowa oraz mur);
- 5) rządcówka.

6. Dla obiektów, o których mowa w ust 4 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- 2) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- 5) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- 6) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów usług publicznych (1UP) oraz dla dróg publicznych klasy lokalnej (1KDL i 2KDL), obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000m² dla terenów 1MN do 6MN, 1MN/U;
- 2) 1500m² dla terenów: 1M, 2M, 3M, 1MW, 1U, 1U/M, 1US i 2US, 2UP;
- 3) 1000m² dla terenu 1UP;
- 4) 2000m² dla terenu 2U i 1RU/U;
- 5) 100m² dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 20m dla terenów 1MN do 6MN, 1MN/U;
- 2) 20m dla terenów: 1M, 2M, 3M, 1MW, 1U, 1U/M, 1US i 2US, 2UP;

- 3) 16m dla terenu 1UP;
- 4) 20m dla terenu 2U i 1RU/U;
- 5) 4m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

3. Dopuszcza się aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości określone w ust. 1.

4. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją 30°.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W granicach pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV, w odległości 7m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3m;
- 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1R do 4R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Wyznacza się granicę strefy ochronnej od fotowoltaiki (urządzeń do produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenu 2U.

4. W granicach terenów zaopatrzenia w wodę oznaczonych symbolami od 1W do 3W obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu określone w przepisach odrębnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

3. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

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

- 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
- 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
- 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,

c) w przypadku wydzielania nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,

d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m x 5m,

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5m,
- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5m,

f) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla usług:
 - 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) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
 - d) 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),
 - e) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - f) dla centrów medycznych, klinik (szpitali), przychodni 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej budynków, lecz nie mniej niż 5 miejsc parkingowych,
 - g) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca parkingowe, w ilości określonej w pkt. 2,
 - h) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a-g, należy odpowiednio sumować,
 - i) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług publicznych,
 - j) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług sportu i rekreacji,
 - k) dla terenów usług publicznych 1UP i 2UP do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 5) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 14. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z wyjątkiem terenów W i UP;
 - 3) na terenach W i UP dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;
 - 4) 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.
6. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
10. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **6MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m², z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m²;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,8;
 - 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
 - 7) ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;

9) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 6m,
- b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 10m z zastrzeżeniem §6;

10) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25°-45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, 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 spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- 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;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 6m – 8m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- b) (stwierdzona nieważność)¹ od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdných KDPj.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 750m²;
- 3) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1 i 2.

§ 16. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

¹ Stwierdzona nieważność dot. §15 ust.2 pkt11 lit.b we fragmencie: "6-8m" – uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXIV/645/2021 z dnia 26 listopada 2021r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biskupice Podgórne - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 25 października 2022r. – Sygn. akt II SA/Wr280/22, który uprawomocnił się od dnia 6 grudnia 2022r.

- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku usług handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 150m²;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 6) ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 6m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 10m, z zastrzeżeniem §6;
- 9) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° - 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - 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, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - 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;
- 10) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 3,5m – 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdných KDPj.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1200m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1M** do **3M**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

- b) zieleni urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku usług handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 150m²;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m²;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,5;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 8) ustala się wskaźniki:
 - a) co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 10) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 6m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 10m, z zastrzeżeniem §6;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° - 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - 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, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 0m – 8m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) 1,5m – 6m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdných KDPj.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: 1500m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 1000m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 750m²;

- 4) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1.

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150m², niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
 - 3) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m² oraz 30 % powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;
 - 4) w przypadku usług handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 150m²;
 - 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 2,0;
 - 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 65%;
 - 7) ustala się wskaźnik co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 6m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 10m, z zastrzeżeniem §6,
 - c) zasady kształtowania dachów:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° - 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
 - 10) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, kultury, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dla terenu 2U: lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 2U,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) w przypadku usług handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 400m²;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 10m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 10m, z zastrzeżeniem §6,
 - c) zasady kształtowania dachów:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 35° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 10m od linii rozgraniczającej terenów od strony wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - b) 8m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,

c) 6m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDPj.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług i mieszkalnictwa oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/M**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, kultury, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej oraz turystyki,
- b) zabudowa mieszkaniowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzone,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku usług handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 150m²;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 2,0;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 4) ustala się wskaźnik co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - istniejący budynek pałacu = maksymalnie 18m,
 - pozostałe budynki = 9m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem §6;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym lub brązowym, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) istniejący budynek pałacu - należy zachować historycznie udokumentowany rodzaj pokrycia dachu oraz jego geometrię,
 - 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 spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego lub mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 4m – 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDPj.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP** i **2UP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:

- a) w granicach terenu 1UP = 40%,
- b) w granicach terenu 2UP = 70%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) w granicach terenu 1UP najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) w granicach terenu 2UP najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 10m, przy czym budynki gospodarcze lub garaże wolnostojące nie więcej niż 6m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 7m,
- pozostałe: maksymalnie 10m, z zastrzeżeniem §6,

c) zasady kształtowania dachów:

- w granicach terenu 1UP:

-- budynki usługowe: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (o wyraźnie zaznaczonej kalenicy), o spadkach od 25°-45°, kryte dachówką lub blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

-- budynki gospodarcze lub garaże - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o wyraźnie zaznaczonej kalenicy), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o minimalnym spadku od 12°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

- w granicach terenu 2UP - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° - 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;

5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 8m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 6m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDPj,
- c) 6m od linii rozgraniczającej terenu 1KS.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny niepublicznych usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1US i 2US**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: gastronomii i rozrywki oraz handlu detalicznego,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku usług handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 150m²;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,5;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 8m, z zastrzeżeniem §6;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach terenu 1US:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° - 45°, kryte dachówką, w kolorze ceglastym lub brązowym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,

b) w granicach terenu 2US: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) 1500m²;

2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;

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

§ 23. 1. Wyznacza się teren obsługi rolnictwa i usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnich,

b) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi firm i klienta, kultury oraz niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzone,

b) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;

2) ustala się zakaz:

a) działalności związanej z peletowaniem słomy,

b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

c) lokalizowania silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,

d) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²,

e) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;

3) dopuszcza się lokalizowanie 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),

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;

7) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
- b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem §6;

8) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° - 45°, kryte dachówką, w kolorze ceglastym lub brązowym,
- 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, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku obsługi rolnictwa lub usługowego: wiat budynków gospodarczych i garażowych;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 21m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 0m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego KDPj.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) dla zabudowy usługowej: 2000m²;

2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1.

§ 24. 1. Wyznacza się teren rolniczy oznaczony na rysunku planu symbolem **1R/B**, dla którego obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe:

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

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej wyłącznie w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) ustala się zakaz
 - a) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
 - b) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - d) lokalizowania wolnostojących silosów, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
 - e) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²,

- f) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie 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);
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,2;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%;
- 7) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 8m, przy czym wysokość garaży wolnostojących nie więcej niż 6m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 7m,
 - pozostałe: maksymalnie 8m, z zastrzeżeniem §6;
- 10) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą) od 25°-45°, kryte dachówką lub 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 gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 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 spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku obsługi rolnictwa lub usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od: linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL, terenu 1U/M oraz od strony zachodniej granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **4R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym również związanych z produkcją rolniczą i leśną.

§ 26. 1. Wyznacza się teren komunikacji samochodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rozbudowa skrzyżowania dróg publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 0m do 13m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny kanalizacji oznaczone na rysunku planu symbolami **1K** i **2K**, dla których obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń kanalizacyjnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,
- b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów:

- a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
- b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 2m od linii rozgraniczającej ciągu pieszo-jezdnego, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami od **1W** do **3W**, dla których obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: tereny zaopatrzenia w wodę.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5m,

- pozostałe: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnych spadkach,

a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,

b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4m – 6m od linii rozgraniczającej ciągów pieszo-jezdných, zgodnie z rysunkiem planu;

7) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 29. 1. Wyznacza się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**, dla którego obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacja transformatorowa).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów: dach dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryty dachówką w kolorach: ceglastym lub brązowym;

6) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zieleń urządzona.

2. Linie rozgraniczające terenu stanowią jednocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,5m do 20,5m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDPj** do **6KDPj**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zieleń urządzona.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4m do 15,5m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się teren drogi gospodarczej transportu rolnego oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDg**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga gospodarcza transportu rolnego.

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: 11,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33. 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, określa się na 30%.

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

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