

UCHWAŁA NR VI/126/2019 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 31 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Małe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 - tekst jednolity z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXVI/690/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 2 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Małe oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXIX/756/18 z dnia 8 czerwca 2018 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Małe, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wskazany jako załącznik nr 1¹, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wskazane jako załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, wskazane jako załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 2) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami;
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz,
 - c) występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

¹ Stwierdzona nieważność: załącznika nr 1 w części dotyczącej terenu o symbolu "7RM/MN" do uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr VI/126/2019 z dnia 31 maja 2019r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żerniki Małe - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 14 listopada 2019r. – Sygn. akt II SA/Wr 643/19, który uprawomocnił się od dnia 10 stycznia 2020r.

- d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) **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;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków, mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol określający podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) obiekt wpisany do ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) **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, w tym place zabaw,
 - e) administracja publiczna;
- 3) **zabudowa usługowa** - teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych z zakresu:
 - a) **finanse** - usługi związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalnymi i rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - b) **gastronomia i rozrywka** - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

- c) **handel detaliczny** - usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, o powierzchni sprzedaży do 150m², z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,
 - d) **kultura** - teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - e) **niepubliczne usługi oświaty** - tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - f) **niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej** - usługi związane z prowadzeniem działalności niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - g) **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, a także usługi do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - h) **obsługa pojazdów samochodowych** - obiekty przeznaczone pod lokalizację obiektów obsługi, naprawy, wynajmu, demontażu pojazdów mechanicznych, salonów samochodowych, parkingów, a także obiektów służących: ekspozycji, obsłudze serwisowej, diagnostycznej, z wyłączeniem stacji paliw,
 - i) **sport i rekreacja** - obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - j) **transport** - obiekty związane z przewozem, skupem i recyklingiem złomu, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, z wyłączeniem stacji paliw, a także usługi i obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - k) **turystyka** - tereny przeznaczone pod działalność obiektów i zespołów turystycznych, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych, campingów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - l) **usługi drobne** - 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, a także usługi i obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 4) **zabudowa zagrodowa** - tereny przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

4. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenie określone w pkt 2 nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) MN, MN/UP - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U - do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) IUP - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym, pobytem dzieci i młodzieży, do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) US - do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
 - e) RM/MN, RM oraz R/B - do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1, obowiązują następujące wymogi:
 - a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
 - b) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
 - c) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
 - d) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału,
 - e) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, przy czym symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - f) dachy kryte dachówką ceramiczną matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - g) 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, należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków,
 - h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding) oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych - formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,

- j) 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 sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - k) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
 - l) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - m) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - n) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - o) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych, wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:
- a) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Boczna 1,
 - b) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Boczna 2,
 - c) dom mieszkalno-gospodarczy, ul. Boczna 4,
 - d) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 3,
 - e) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 5/7,
 - f) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 9
- 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
 - b) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - f) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
 - g) 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”,
 - h) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym),
 - i) nakaz zachowania historycznych dziedzińców - majdanów,
 - j) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 5) w granicach obszaru objętego planem znajdują się stanowiska archeologiczne:
- a) nr 4/69/82-27 AZP - ślad osadniczy z neolitu, ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada z XI-XXI w.,
 - b) nr 5/70/82-27 AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada z pradziejów, ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza,
 - c) nr 6/71/82-27 AZP - ślad osadniczy z pradziejów, w odniesieniu do których obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;
- 7) dla całego obszaru objętego planem, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzonych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej) wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - obszar objęty planem znajduje się w części wskazanej na rysunku planu, w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP nr 319 Prochowice - Środa Śląska, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

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

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

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

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla terenów MN i RM/MN - 1000m²
- b) dla terenu U - 2000m²,
- c) dla terenów US - 2500m²,
- d) dla terenów E - 30m²,
- e) dla terenów KDL, KDD, KDW, KDg - 2m²,
- f) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 10m²;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla terenów MN, RM/MN, U - 20m,
- b) dla terenów US - 16m,
- c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 2m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV wyznacza się strefy o szerokości 10m (po 5m od osi linii), w obrębie których obowiązują:

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

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

- 1) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych;
- 2) nowo wydzielane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lub do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do 6 lokali mieszkalnych,
 - b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności" o wymiarach min. 5m x 5m,
 - d) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, o długości większej niż 150m, powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

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

- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów R/B poprzez niepubliczne gospodarce 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;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) realizację nowych sieci i urządzeń na potrzeby oświetlenia dróg.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z wyłączeniem terenów: 1UP, 1US.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się budowę:
 - a) szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne,
 - b) indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 2) zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 15. 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.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **22MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi z zakresu:

- a) finansów,
- b) gastronomii i rozrywki,
- c) handlu detalicznego,
- d) niepublicznych usług oświaty,
- e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.
- f) obsługi firm i klienta,
- g) usług drobnych.

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

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
- c) miejsc postojowych,
- d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
- e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

- 2) zieleni.

3. 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.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości:

- a) dla terenu 1MN, 7MN, 8MN, 20MN - 6 m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- b) dla terenów 2MN, 4MN, 9MN, 10MN, 14MN:
- 6 m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- c) dla terenu 3MN:
- 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
 - 10m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- d) dla terenu 5MN:
- 4m od strony drogi wewnętrznej KDW,
 - 8m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS
- e) dla terenu 6MN:
- 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - 10m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- f) dla terenu 11MN:
- 6m od drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - 8m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS
- g) dla terenu 12MN - 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
- h) dla terenu 13MN:
- 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej 6KDW,
 - 3m od drogi wewnętrznej 7KDW, i)
- dla terenu 15MN:
- 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - 10m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS, j) dla terenu
- 16MN:
- 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - 8m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- k) dla terenu 17MN:
- 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
 - zmienna - od 4m do 9m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 7KDD,
- l) 18MN, 19MN, 21MN - 6 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej KDL, dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz dróg wewnętrznych KDW,
- m) dla terenu 22MN:
- 6m od drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalne i usługowe - 12m,
- budynki gospodarcze i garaże - 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 15m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów, z wyłączeniem terenu 22MN, oraz z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 2 lit d oraz e, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, o spadkach połączeń dachowych od 25° - 45°,
- b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglстым, 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 połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;

8) zasady kształtowania dachów dla terenu 22MN - dopuszcza się dowolne kąty nachylenia i pokrycia dachowego;

9) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
- b) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- c) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

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

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;

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. 1-2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) dla usług dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN/U** do **6MN/U**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;
- 2) usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii i rozrywki,
 - c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) obsługi firm i klienta,
 - f) usług drobnych,
 - g) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - h) oraz dodatkowo dla terenów 5MN/U i 6MN/U usługi z zakresu:
 - obsługi pojazdów samochodowych,
 - transportu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej;
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) miejsc postojowych;
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży;
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.
- 2) zieleni.

3. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt. 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.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości:
- a) dla terenu 1MN/U:
 - 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD oraz drogi wewnętrznej 1KDW,
 - 10m od drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
 - b) dla terenu 2MN/U:
 - 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD,
 - 10m od drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
 - c) dla terenu 3MN/U - 6 m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - d) dla terenu 4MN/U:
 - od 4,5m do 9m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 6KDD,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
 - e) dla terenów 5MN/U, 6MN/U - 10m od drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL.
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków:
 - budynki mieszkalne i usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 2 lit d oraz e, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°,
 - b) 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 i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
 - e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik - co najmniej 1080m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodinnym.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m²;

- 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. 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

b) dla usług:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;

- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;

- każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;

2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RM/MN** do **6RM/MN**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu:

a) finansów,

b) gastronomii i rozrywki,

c) handlu detalicznego,

d) niepublicznych usług oświaty,

e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

f) obsługi firm i klienta,

g) usług drobnych.

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

1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

a) infrastruktury technicznej,

b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,

c) miejsc postojowych,

d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,

e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;

2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) 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.;

2) ustala się zakaz:

a) lokalizowania silosów,

b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

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

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

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

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

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

- dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli - 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi - 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla psów - 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla królików - 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt - 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

c) działalności związanej z peletowaniem słomy,

d) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

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

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

1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna - 1,2;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) dla terenu 1RM/MN:

- 8m i od 2m do 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,

- od 4m do 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 6KDD,

- 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,

b) dla terenu 2RM/MN - 10 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,

c) dla terenu 3RM/MN:

- 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,

- od 6m do 12m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 7KDD,

d) dla terenu 4RM/MN:

- 6m i 8m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,

- od 5,5m do 8,5m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - 3m od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- e) dla terenu 5RM/MN:
- od 3m do 10m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,
 - od 6m do 9,5m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 7KDD,
 - 6m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 2KDL oraz drogi wewnętrznej KDW,
- f) dla terenu 6RM/MN:
- 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz drogi wewnętrznej KDW,
 - 10m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków:
- budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze - 12m,
 - garaże wolnostojące - 7m,
- b) dla budowli:
- wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów, z zastrzeżeniem ustaleń §8 pkt 2 lit d oraz e, dla obiektów znajdujących się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połączeń dachowych, o spadkach połączeń dachowych od 25° - 45°,
- b) 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 połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik:
- a) co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej,
- b) co najmniej 2000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- c) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
- d) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
- a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnej typu wolnostojącego,

- b) 750m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) dla zabudowy zagrodowej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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. 1-2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną.

6. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo rolne,
 - c) dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IRM**, ustala się przeznaczenie podstawowe -zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) 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.;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) lokalizowania silosów,
 - b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - dla koni i źrebaków - 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - dla krów, buhajów, jałówek i cieląt - 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - dla kóz, jeleni i danieli - 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt - 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków - 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli - 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi - 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla psów - 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla królików - 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt - 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

c) działalności związanej z peletowaniem słomy,

d) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

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

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

1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna - 1,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:

a) 10 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL,

b) 6 m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 15KDD;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- budynki mieszkalne i usługowe - 12m,

- budynki gospodarcze i garaże - 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 15m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°,

b) 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 i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),

- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;
- 8) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.
5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:
- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo rolne,
 - c) dodatkowo:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²;
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²;
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/UP**, ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) usługi publiczne;
- 2) usługi z zakresu:
- a) handlu detalicznego,
 - b) obsługi firm i klienta,
 - c) usług drobnych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,
 - b) maksymalna - 3,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - w obrysie istniejącego budynku;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków - 12m,
 - b) dla budowli – 15m;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe, z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°,

b) kryte dachówką w kolorze ceglastym,

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

d) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,

f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

b) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce postojowe,

c) dla pozostałych usług:

- nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,

- następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,

- każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług,

d) do bilansu miejsc postojowych dla usług publicznych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi 1KDL;

2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi publiczne,

2) usługi z zakresu:

a) kultury

b) niepublicznych usług oświaty,

c) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

1) infrastruktury technicznej;

2) zieleni.

3. 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.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy - w obrysie istniejącego budynku;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 12m,
 - b) dla budowli - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - b) dachy dwuspadowe, z naczółkami, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°,
 - c) kryte dachówką w kolorze ceglastym,
 - d) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
 - f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych,

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
 - b) dla pozostałych usług:
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług,
 - c) do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających drogi IKDL;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu:
 - a) finansów,
 - b) gastronomii i rozrywki,

- c) handlu detalicznego,
 - d) niepublicznych usług oświaty,
 - e) niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - f) obsługi firm i klienta,
 - g) turystyki,
 - h) usług drobnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa, o powierzchni użytkowej nie większej niż 150m² dla danej działki budowlanej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
- a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 1,3;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od strony drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD i drogi wewnętrznej 1KDW;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków:
 - budynki usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°,
 - b) 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 połączy dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),
- e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych:
 - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6m² do 20m²,
 - b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
 - c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50m² usług,
 - d) dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) budynków gospodarczych, wiat, garaży,
 - d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.

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

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,

- b) maksymalna: 1,0;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 6m od strony dróg publicznych klasy dojazdowej KDD;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - budynki usługowe - 12m,
 - budynki gospodarcze i garaże - 7m,
 - b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 15m;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów - dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych.

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

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2500m²;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których mowa w pkt 1, o nie więcej niż 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

5. Na terenie, o którym mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
- 2) do bilansu miejsc postojowych dopuszcza się wliczenie miejsc postojowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg: 3KDD, 4KDD i 13KDD;
- 3) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** - teren lasów ustala się przeznaczenie podstawowe - lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków, w tym związanej z gospodarką leśną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R/B**, **2R/B**, ustala się:

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) miejsc postojowych,

c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.,

2) zieleni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) 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.;

2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych;

3) ustala się zakaz:

a) lokalizowania silosów,

b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

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

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

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

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

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

- dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli - 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi - 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla psów - 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla królików - 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

- dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt - 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

c) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²,

d) działalności związanej z peletowaniem słomy,

e) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

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

g) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych.

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

1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna - 0,5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, w odległości 10 m od strony drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz dróg transportu rolnego KDg;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- zagrodowe budynki mieszkalne - 12m,

- budynki gospodarcze i garaże wolnostojące - 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 15m;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°,

b) kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglasy, 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 i tarasów, wiat, altan oraz budynków gospodarczych i garażowych (wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego),

e) suma powierzchni tarasu, lukarn, świetlików i budynków garażowych dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego, nie może przekroczyć 35% powierzchni rzutu dachu budynku;

8) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

5. Na terenach, o których mowa ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo rolne;

2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;

3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych w dowolnej formie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **6WS**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

1) ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem budowli wodnych;

2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastruktury technicznej;

b) zieleni;

3) dopuszcza się odcinkowe zarurowanie odcinków cieków wodnych.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E**, **2E**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury - elektroenergetyki.

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

1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,8;
- 4) dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków - 5m,
 - b) budowli - 10m.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej klasy lokalnej.

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

- 1) dla 1KDL - zmienna - od 8m do 18m;
- 2) dla 3KDL - zmienna - od 13m do 14,5m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **17KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

- 1) dla 1KDD - 10m i 14m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) dla 2KDD, 8KDD, 9KDD, 14KDD - 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla 3KDD, 4KDD, 15KDD, 16KDD - 10m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 4) dla 5KDD - 7,5m i 10m;
- 5) dla 6KDD - zmienna - od 5m do 9m;
- 6) dla 7KDD - zmienna - od 4,5m do 11m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 7) dla 10KDD - zmienna - od 7,5m do 11m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 8) dla 11KDD - zmienna - od 7,5m do 9m;
- 9) dla 12KDD, 17KDD - 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu do zawracania;
- 10) dla 13KDD - zmienna - od 10m do 11m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPJ**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny ciągów pieszo-jezdných.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 6m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **14KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne.

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

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) dla drogi 1KDW, 6KDW, 7KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW - 10m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- b) dla drogi 2KDW - 8m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- c) dla drogi 3KDW - 6m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- d) dla drogi 4KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW - 8m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie placu do zawracania oraz w rejonie skrzyżowania,
- e) dla drogi 5KDW - 7m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie placu do zawracania,

- f) dla drogi 8KDW - 6m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie placu do zawracania,
 - g) dla drogi 12KDW - 14m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności nie mniejszych niż wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się:
- a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
 - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDg, 2KDg**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren dróg transportu rolnego.

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

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu - 10m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 2) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu,
 - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
 - c) lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

Rozdział 4. Przepisy końcowe.

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

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Kobierzyce

Elżbieta Regulska