

**UCHWAŁA NR XXXVII/554/14  
RADY GMINY KOBIERZYCE  
z dnia 24 stycznia 2014 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego wsi Szczepankowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VIII/78/11 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 maja 2011r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepankowice oraz po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą Nr XXXVI/418/09 z dnia 28 sierpnia 2009 roku, zmienionym uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XIV/304/12 z dnia 23 listopada 2012 roku, Rada Gminy Kobierzyce uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne.**

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

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

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

4. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 2, w planie nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 2.** 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) infrastruktura techniczna – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli, obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

2) nieprzekraczalna linia 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;

3) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta 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) występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego,

d) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, wiaty, pergole);

4) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi;

5) przeznaczenie uzupełniające – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

6) teren – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

7) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, zanieczyszczenia gruntu lub wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

1) granica opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;

5) strefa ochrony konserwatorskiej, równoznaczna z obszarem wpisaną do gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne lub sugerujące określone rozwiązania przestrzenne.

**§ 4.** Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) usługi publiczne - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu:

a) usługi oświaty, nauki, kultury,

b) usługi związane z ochroną przeciwpożarową,

c) usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia,

d) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji,

e) administracja publiczna;

2) zabudowa usługowa - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, z zakresu:

a) finanse - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z pośrednictwem finansowym – działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanych z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi,

b) gastronomia - tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,

c) handel detaliczny - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych,

d) handel hurtowy - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów (do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży),

e) usługi oświaty – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych, przedszkoli, żłobków, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,

- f) obsługa firm i klienta - tereny przeznaczone pod lokalizację biur związanych z obsługą nieruchomości, wynajmowaniem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego, użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, usługi szewskie, wypożyczalnia kaset video,
- g) usługi drobne – tereny przeznaczone pod działalność związaną z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, zegarmistrzowskimi, naprawą artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnia filmów,
- h) turystyka – tereny przeznaczone pod lokalizację działalności obiektów turystycznych, hoteli, moteli,
- i) transport – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem lub spedycją, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacji paliw,
- j) budownictwo – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych,
- k) obsługa pojazdów samochodowych - usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe z wyłączeniem stacji paliw,
- l) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, działalność przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia;
- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 6) zabudowa zagrodowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 7) komunikacja - tereny przeznaczone pod lokalizację: parkingów, garaży, placów postojowych, placów manewrowych;
- 8) zieleń urządzona - tereny przeznaczone pod lokalizację parków, zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym, zieleńców, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, zabytkowe fortyfikacje z dopuszczeniem obiektów oświaty i wychowania, małej architektury, urządzeń rekreacji;
- 9) usługi sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu publicznych usług sportu i rekreacji;
- 10) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej, z wykluczeniem wielkotowarowych gospodarstw rolnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: zakaz realizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem słupków, podmurówki o wysokości nie większej niż 60 cm oraz obudowy śmietników, urządzeń technicznych (szafy przyłączeniowe).

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 3) 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 - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) UP – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) US – jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
  - e) RM, RM/MN, R/B – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi przed ich odprowadzeniem do kanalizacji;
- 5) w strefie ekosystemów wodno-łukowych ustala się:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkich obiektów hodowlanych oraz trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - b) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS,
  - c) zaleca się wprowadzanie obudowy biologicznej cieków zielenią wysoką z zapewnieniem dostępności dla służb melioracyjnych w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) W strefie ochrony konserwatorskiej równoznacznej, z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
  - a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowymi i rewaloryzacyjnymi,
  - b) przy inwestycjach związanych z rozbudową lub przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej a w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
  - c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej,
  - d) wysokość budynków do 9m, (nie dotyczy obiektów historycznych), bryła budynku na planie prostokąta, wyklucza się możliwość prowadzenia portyków, przypór, bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945r.,
  - e) w nowej lub przebudowanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych  $35^{\circ}$  - $45^{\circ}$ , pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym, matowym,
  - f) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosować formy dachu i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - g) w budynkach murowanych elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje kamienne, tynkowane lub o ceglany licu, w kolorach pastelowych,
  - h) zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiału okładzinowego,
  - i) elementy dysharmonizujące winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
  - j) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych a formą, materiałem i wysokością ogrodzeń należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,

- k) zachować i uzupełniać zieleń wysoką,
  - l) zakaz prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
  - m) umieszczanie reklam i innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element dysharmonizujący jest zabronione,
  - n) zakaz stawiania wolnostojących silosów – dopuszcza się silosy obudowane;
- 2) Na obszarze opracowania planu znajdują się obiekty i obszar wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:
- a) Zespół pałacowy, ul. Wrocławska 1,
  - b) Pałac, ul. Wrocławska 1,
  - c) Kaplica, ob. budynek gospodarczy, ul. Wrocławska 1,
  - d) Spichlerz, ul. Wrocławska 1,
  - e) Dom ogrodnika, ul. Wrocławska 8,
  - f) Szkoła, ob. dom mieszkalny, ul. Szkolna 11,
  - g) Dom mieszkalny, ul. Wrocławska 3,
  - h) Wiata, ul. Wrocławska 13;
- 3) Dla obiektów o których mowa w pkt 2) obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej,
  - b) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji,
  - c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
  - e) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować zgodnie z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.
- 4) Na obszarze opracowania planu znajduje się obszar wpisany do rejestru zabytków nr decyzji A/3850/541 z dnia 31.01.1984r., w którym obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
  - b) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
  - c) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
- 5) W strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) W obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu stanowisk archeologicznych o numerach: 10/81/83-28/AZP, 14/93/83-28AZP zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Na obszarze stanowisk archeologicznych ustala się zakaz zalesień.
- § 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się dla terenu 1UP, 2UP, 1US, 2US, 1ZP:
- 1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakazuje się umieszczania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.
- § 9.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:
- 1) minimalne powierzchnie działek:
    - a) dla terenów MN i RM/MN - 1500 m<sup>2</sup> dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu wolnostojącego i 750 m<sup>2</sup> dla lokalizacji budynku mieszkalnego typu bliźniaczego,
    - b) dla terenów RU/U, U i UP -2 000 m<sup>2</sup>,
    - c) dla pozostałych terenów - 10 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalne szerokości frontów działek:
    - a) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. a,

- b) 20 m dla terenów, o których mowa w pkt 1 lit. b,
- c) 2 m dla pozostałych terenów, o których mowa w pkt 1 lit.c;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) (stwierdzona nieważność)<sup>1</sup>;
- 2) przez obszar planu przebiega napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia 20kV;
- 3) określa się strefę wolną od zabudowy o szerokości 5 m po obu stronach od osi linii energetycznych średniego napięcia 20kV:
  - a) w granicach strefy od napowietrznych linii energetycznych obowiązują ustalenia:
    - zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - zakaz sadzenia drzew,
    - zapewnienie dojazdu i dostępu do linii i słupów;
  - b) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących linii energetycznych w tym ich realizację w formie kablowej (podziemnej),
- 4) dla terenów 1ZL, 2ZL, 1ZP, 1R do 8R wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

**§ 11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) nowo wydzielane dojazdy wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7m dla dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 10 m dla dojazdów wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych,
  - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażyć w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
  - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
    - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
    - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów od 1R/B do 9R/B poprzez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7m, o jednym włączeniu do drogi publicznej.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) przewody sieci wodociągowej należy w miarę możliwości prowadzić w liniach rozgraniczających dróg i ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m<sup>3</sup>/dobę,
  - c) 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;
- 4) W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - a) przez teren objęty planem przebiegają rowy melioracyjne, dla których dopuszcza się ich likwidację, przebudowę lub zarurowanie, modernizację rowów będących odbiornikami wód opadowych,

<sup>1</sup> Stwierdzona nieważność: §10 pkt 1 i §12 pkt. 5 lit. e i f uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/554/14 z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepankowice - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 18 listopada 2014r. – Sygn. akt II SA/Wr 597/14, który uprawomocnił się od dnia 6 stycznia 2015r.

- b) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji deszczowej wszystkich obszarów zainwestowania, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu i/lub do cieków wodnych lub magazynowanie w zbiornikach na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, na terenie własnym inwestora,
  - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt d,
  - e) obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości min. 3 m wolnego od zabudowy, wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.
- 5) W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:
- a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do komunalnej kanalizacji sanitarnej,
  - b) zabrania się odprowadzenia ścieków do wód podziemnych do wód powierzchniowych oraz gruntu,
  - c) dopuszcza się budowę urządzeń, budowli podczyszczających ścieki odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) ścieki przemysłowe powstające w wyniku działalności usługowej lub produkcyjnej należy zneutralizować (oczyszczyć) na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
  - e) (stwierdzona nieważność)<sup>2</sup>,
  - f) (stwierdzona nieważność)<sup>3</sup>,
  - g) dla terenów R/B dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do:
    - szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne - obowiązuje systematyczny wywóz nieczystości płynnych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
    - indywidualnych systemów oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) W zakresie energii elektroenergetycznej dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 9) W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej.

**§ 13.** Wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów.**

- § 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 9MN ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, finansów, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, usług oświaty,
    - b) garaże, zabudowa gospodarcza,
    - c) infrastruktura techniczna.
2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

<sup>2</sup> Stwierdzona nieważność: §10 pkt 1 i §12 pkt. 5 lit. e i f uchwały Rady Gminy Kobierzyce nr XXXVII/554/14 z dnia 24 stycznia 2014r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Szczepankowice - wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 18 listopada 2014r. – Sygn. akt II SA/Wr 597/14, który uprawomocnił się od dnia 6 stycznia 2015r.

<sup>3</sup> tamże

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 3m od linii rozgraniczającej z terenem: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 4KDW, 5KDW, 3KDPj, 5KDg, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla terenu 7MN w odległości od 6m do 10m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9m;

5) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12m;

6) wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5m;

7) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

8) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się następujące zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe (ewentualnie z naczółkami), symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $35^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ,

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

9) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;

2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) w przypadku wprowadzenia usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku i nie może być większa niż  $150 \text{ m}^2$ ;

4) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż  $50 \text{ m}^2$ ;

5) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,1 do 0,8;

6) ustala się wskaźnik:

a) co najmniej  $675 \text{ m}^2$  powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie wolnostojącym,

b) co najmniej  $337 \text{ m}^2$  powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie bliźniaczym.



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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

- a) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku w układzie wolnostojącym,
- b) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku w układzie bliźniaczym;

2) w przypadku wprowadzania usług o powierzchni całkowitej od 100 m<sup>2</sup> do 150m<sup>2</sup> – powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;

3) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 3 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;

2) dla usług dodatkowo:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,

c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 15.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 2MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) garaże,

c) infrastruktura techniczna.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego lub w pomieszczeniach dobudowanych;

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

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

1) na terenie 2MW wpisanym do rejestru zabytków, obowiązują ustalenia o których mowa w § 7 pkt 4);

2) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDW, 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 10m z linią rozgraniczającą z drogą 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekroczyć 9 m;

5) wysokość budynków gospodarczych garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;

6) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

7) zasady kształtowania dachów:

a) dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej,

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

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,7;

4) ustala się wskaźnik co najmniej 150 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym;

5) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych i nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;

2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

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

2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;

3) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>.

**§ 16.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM/MN do 7RM/MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu; handlu detalicznego, gastronomii i rozrywki, finansów, obsługi firm i klienta, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, usług drobnych, usług oświaty.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w budynkach wolnostojących;

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

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

- 1) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 3 m od linii rozgraniczającej z terenem: 2WS, 4WS, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 5 m od linii rozgraniczającej z drogą 2KDPj, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 2KDD, 2KDW, 5KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 8 m – 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy, nie może przekraczać 9m;
- 5) poza strefą, o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy, nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 10m z zastrzeżeniem § 7 pkt 1);
- 7) wysokość garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6 m;
- 8) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;
- 9) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 10) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych, wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°;
- 11) dachy budynków gospodarczych: wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,5;
- 4) ustala się wskaźnik:
  - a) co najmniej 675 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie wolnostojącym,
  - b) co najmniej 337 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku jednorodzinny w układzie bliźniaczym,
  - c) co najmniej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150 m<sup>2</sup>;

6) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50 m<sup>2</sup>.

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

1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż:

- a) 3000 m<sup>2</sup> dla jednego budynku zagrodowego,
- b) 1500 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego typu wolnostojącego,
- c) 750 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu budynku mieszkalnego typu bliźniaczego;

2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

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

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

1) dla zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to garaże;

2) dla usług dodatkowo:

- a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,
- b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,
- c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 17.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbol 1RM ustala się: przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

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

2) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;

3) zakaz lokalizowania silosów;

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

5) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą 5KDg, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zagrodowe budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące;

3) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;

4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

5) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy nie może przekraczać 9 m;

6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 10m;

7) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

8) ustala się dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych, wielospadowe, o kącie nachylenia 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;

9) dachy budynków gospodarczych: wielospadowe, symetryczne, o minimalnym nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;

2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 0,4;

4) co najmniej 1500 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej przypadająca na 1 lokal mieszkalny – 1500 m<sup>2</sup>;

3) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1,2 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilościach, co najmniej 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną wliczając w to garaże.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się: przeznaczenie podstawowe - usługi z zakresu: finansów, gastronomii, turystyki, handlu detalicznego i hurtowego, transportu, budownictwa, obsługi pojazdów samochodowych, usług drobnych, obsługi firm i klienta.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich z zachowaniem dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp., w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 3KDW, 4KDW, 4KDg, zgodnie z rysunkiem planu;

2) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy, nie może przekraczać 9m;

4) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

5) ustala się dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych, wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°.

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

1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 60%;

2) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,0;

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> - do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług;
- 4) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej;
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy);
- 6) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w pkt. 1 do 4.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami od 1UP do 2UP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) zabudowa gospodarcza, garaże i parkingi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 3WS, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 3KDD, 2KDW i od linii rozgraniczającej z drogą znajdująca się poza granicą opracowania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDGP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2UP w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynku istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy nie może przekraczać 9m;
- 5) poza strefą ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy nie może przekraczać 12m;
- 6) wysokość budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5m;
- 7) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

8) w strefie ochrony konserwatorskiej o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

9) poza strefą o której mowa w § 7 pkt 1) ustala się dachy budynków mieszkalnych, usługowych i garażowych, wielospadowe, o kącie nachylenia 30° – 45°.

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

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

2) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się od 0,1 do 1,8.

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

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>;

2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

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

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

1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;

2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> - do 50 m<sup>2</sup>;

3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RU/U do 2RU/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

b) zabudowa usługowa z zakresu: handel detaliczny, handel hurtowy, transport, niepubliczne usługi oświaty, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, turystyka, finanse, gastronomia, obsługa firm i klienta;

2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, parkingi.

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

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

2) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;

3) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

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

1) na terenie 2RU/U, wpisanym do rejestru zabytków, zgodnie rysunkiem planu obowiązują ustalenia o których mowa w § 7 pkt 4);

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

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

b) 6 m – 8m od linii rozgraniczającej z drogą 4KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 10 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDG, zgodnie z rysunkiem planu;

3) w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę lub przebudowę budynków istniejących

w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, których lokalizacja nie spełnia wymagań, o których mowa w pkt. 1, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej, niż dotychczasowa;

4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

5) wysokość budynków mieszkalnych oraz usługowych, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy, nie może przekraczać 9m;

6) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 10m;

7) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

8) dachy budynków usługowych i garażowych: dwuspadowe, symetryczne, o nachyleniu połaci 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

9) dachy budynków gospodarczych: dwu – lub wielospadowe, symetryczne, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, kryte materiałem dachówkopodobnym.

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

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

2) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;

3) wskaźnik intensywności zabudowy winien zawierać się w przedziale od 0,1 do 1,5.

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

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 2000 m<sup>2</sup>;

2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

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

1) dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych:

a) dla budynków o powierzchni całkowitej do 1000 m<sup>2</sup> - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, lecz nie mniej niż 6 miejsc postojowych,

b) dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku powyżej 1000 m<sup>2</sup>;

2) dla usług:

a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>,

b) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup>,

c) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług,

d) w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedażowej przekraczającej 100 m<sup>2</sup>, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedażowej,

e) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),

f) w przypadku jeśli w obiekcie o przeznaczeniu określonym jako turystyka znajdują się inne funkcje usługowo-handlowe - inwestor zobowiązany jest urządzić dodatkowe miejsca postojowe, w ilości określonej w lit. a do d.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami od 1US do 2US ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna,



c) parkingi.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu lub kalenicy nie może przekraczać 8 m;
- 4) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne formy dachów.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 2) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy winien się zawierać w przedziale od 0,01 do 0,6.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup> dla terenu 2US oraz 2000 m<sup>2</sup> dla terenu 1US;
- 2) w przypadku gdy powierzchnia działki budowlanej uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt 1 parametrach dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1 nie obowiązują przy wydzieleniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

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

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>;
- 2) następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej przekraczającej 20 m<sup>2</sup> - do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) każde następne 2 miejsca postojowe na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> usług.

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

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych oraz niepublicznych dróg transportu rolnego, o których mowa w § 10 pkt. 3;
- 2) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich z zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu itp.;
- 3) ustala się zakaz:
  - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - b) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
  - c) lokalizacji silosów,
  - d) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacji obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 5 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),
  - f) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

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

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) w odległości 3 m od linii rozgraniczającej z terenem 5WS, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW, 1KDg, 2KDg, 3KDg, 5KDg, zgodnie z rysunkiem planu,

c) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z drogą 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

d) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z drogą: 1KDG, 4KDW i 3KDW dla terenu 6R/B, 1KDD dla terenu 3R/B, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5, nie może przekraczać 12 m;

4) wysokość budynków gospodarczych nie może przekraczać 10m;

5) wysokość budynków gospodarczych nie związanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących nie może przekraczać 7 m;

6) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

7) ustala się dachy wielospadowe, o kącie nachylenia 300 – 450.

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

1) zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%,

b) co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się wskaźnik co najmniej 3000 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,

b) wydzielane działki budowlane muszą spełniać parametry zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów rolnych,

c) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

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

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 8R ustala się następujące przeznaczenie: tereny rolne.

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

1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą;

2) dopuszcza się lokalizację nowych rowów melioracyjnych.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą;

2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 2ZL ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia: zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym również zabudowy związanej z produkcją rolniczą i leśną.

**§ 26.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1WS do 5WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się przejazdy mostkowe lub zarurowanie.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie: tereny urządzeń elektroenergetyki.

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

1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;

2) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

4) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;

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

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W ustala się: przeznaczenie podstawowe - tereny urządzeń wodociągowych.

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

1) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 5 m;

2) ustala się max wysokość dla budowli - 15m;

3) dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe;

4) nie ustala się powierzchni biologicznie czynnej;

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

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się: przeznaczenie podstawowe – droga publiczna: droga główna (droga wojewódzka nr 346).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 11,50m do 42 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się: przeznaczenie podstawowe – droga publiczna: droga lokalna (drogi klasy „L”), droga gminna nr 107089D.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 8,40 m do 16,20 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDD do 3KDD ustala się: przeznaczenie podstawowe – droga publiczna: droga dojazdowa (drogi klasy „D”).

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

1) dla drogi 1KDD: 5,78m -10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDD: 6,10m – 16,95m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 3KDD: 11,50m – 13m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW do 5KDW ustala się: przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.

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

1) dla drogi 1KDW: od 7,0 m do 7,20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDW: od 9,40 m do 10,30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 3KDW: 6,80 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla drogi 4KDW: od 4,70 m do 33 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla drogi 5KDW: od 10 do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDPj do 3KDPj ustala się: przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo-jezdny.

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

1) dla drogi 1KDPj: 4,30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDPj: od 5,50 m do 28 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 3KDPj: od 5,50 m do 7,70 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 34.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDg do 5KDg ustala się: przeznaczenie podstawowe – droga transportu rolnego.

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

1) dla drogi 1KDg: od 10 m do 10,30 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla drogi 2KDg: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla drogi 3KDg: od 5 m do 7,10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 4) dla drogi 4KDg: 6,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla drogi 5KDg: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe.**

**§ 35.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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