



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 marca 2022 r.

Poz. 1315

UCHWAŁA NR XXXVI/682/2022 RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 25 lutego 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.), w związku z uchwałą nr XVIII/357/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych.

§ 3. Ze względu na brak potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30 m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0 m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 4) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse – obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka – należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny – należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) niepubliczne usługi oświaty – usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;

- 5) 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 działalnością firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 6) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;
- 7) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej – należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków;
- 8) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;
- 9) obsługa pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw;
- 10) usługi kultury – należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 11) usługi administracji – należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 12) usługi oświaty – należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 13) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

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

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: logistyką (magazyny, składy, bazy), hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich, gospodarowaniem odpadami.

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej RM, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM oraz tereny rolnicze R/B – do terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U i usługowej U – do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji US - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicach historycznego układu ruralistycznego wsi Chrzanów (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), dla którego ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;
- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie dawnego zespołu folwarcznego, położonego w południowo-wschodniej części wsi, oraz dawnego zespołu dworskiego w południowej części wsi – możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 6) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9 m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - d) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

- 7) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (mururowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60 m);
- 9) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 10) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 12) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 13) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 14) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*);
- 15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty o walorach historycznych:

- 1) zespół folwarczny, budynek mieszkalny - ul. Lipowa 17;
- 2) budynek stacji transformatorowej;
- 3) dla obiektów, o których mowa w pkt 1-2 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 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 oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
 - e) 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”,
 - f) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

4. Stanowiska archeologiczne:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:
 - a) 1/118/82-27 AZP – grób szkieletowy kultury pucharów dzwonowatych (neolit), ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej (wczesny okres rzymski), osada (?pradzieje),
 - b) 2/119/82-27 AZP - grób szkieletowy kultury z cyklu wstęgowego (neolit),
 - c) 5/122/82-27 AZP - ślad osadniczy kultury pucharów lejkowatych (neolit), osada kultury łużyckiej, osada kultury: przeworskiej (późny okres rzymski), osada (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze),

- d) 6/123/82-27 AZP - ślad osadniczy (neolit), ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze),
- e) 7/124/82-72 AZP – ślad osadniczy kultury pucharów lejkowatych (neolit), osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej (wczesny okres rzymski), osada (pradzieje),
- f) 8/125/82-27 AZP - ślad osadniczy (pradzieje), ślad osadniczy (wczesne średniowiecze),
- g) 9/126/82-27 AZP – ślad osadniczy (neolit), osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej (wczesny okres rzymski), ślad osadniczy kultury przeworskiej (późny okres rzymski – faza C3-D),
- h) 11/128/82-27 AZP – osada (późne średniowiecze XIV – XV w.),
- i) 10/127/82-27 AZP – stanowisko wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 98/1255/690/Arch/92 z dnia 7 grudnia 1992 r. – osada kultury ceramiki wstęgowej rytej (neolit), osada kultury pucharów lejkowatych (neolit), osada (pradzieje);

2) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych;

3) w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Z uwagi na domniemanie zawartości reliktyw archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz na terenie miejscowości o metryce średniowiecznej), ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów: usług sportu i rekreacji US oraz dróg publicznych: klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości.

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000 m² dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- 2) 1500 m² dla terenów: usług U oraz usług sportu i rekreacji US;
- 3) 100 m² dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

- 1) 20 m dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- 2) 16 m dla terenów: usług U oraz usług sportu i rekreacji US;
- 3) 4 m dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

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

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

§ 11. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

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

2. Teren komunikacji kolejowej oznaczony symbolem 1KK stanowi teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. W pasie terenu przyległego do linii kolejowej (terenu komunikacji kolejowej 1KK), o szerokości 20 m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

4. Dla terenów: rolniczych z zakazem zabudowy R ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

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

3. Nowo wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - a) 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - b) 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - c) 12 m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250 m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych;
- 2) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150 m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych;
- 3) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;
- 4) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5 m x 5 m;
- 5) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - a) dla dróg z dwoma pasami ruchu = 3,0 m,
 - b) dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu = 4,0 m;
- 6) drogi wewnętrzne o szerokości większej niż 8,5 m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5 m;
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zagrodowej RM i terenów rolniczych R/B przez niepubliczne gospodarcze drogi transportu rolnego o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 7 m, zaopatrzone w place do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m.

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

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej;
- 2) dla usług:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m²,
 - b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m² do 50 m²,
 - c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
 - d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - e) dla handlu hurtowego:
 - samochody osobowe: minimum 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - samochody ciężarowe:
 - dla zabudowy o powierzchni całkowitej do 1000 m² - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej,
 - dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni całkowitej zabudowy powyżej 1000 m²;
 - f) dla usług sportu i rekreacji oraz usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług sportu i rekreacji;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla terenu obsługi rolnictwa i usług RU/U na 50 m² powierzchni całkowitej zabudowy;
- 4) dla terenu usług sportu i rekreacji US do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1-2, należy odpowiednio sumować;
- 6) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach parkingowych;
- 7) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 8) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 13. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej.

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

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

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

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenie 1US dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m³/dobę;

- 4) dla terenów oznaczonych symbolami RM i R/B dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
5. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: do kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika.
7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **4RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
 - b) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych,
 - e) lokalizacji silosów wolno stojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
 - f) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),

- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórz, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: co najmniej 40% powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki w zabudowie zagrodowej nie może być mniejsza niż 3000 m² dla jednego budynku mieszkalnego;
- 8) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7 m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
 - pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 10) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy budynków mieszkalnych: dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - b) dachy budynków gospodarczych i garaży: dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą) o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach nie mniejszych niż od 12°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku przeznaczenia podstawowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych);
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 6 m - 14 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m², z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) w przypadku niepublicznych usług oświaty powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m²;
- 5) w przypadku handlu detalicznego powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 150 m²;
- 6) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 9) ustala się wskaźnik co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolno stojące nie więcej niż 7 m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolno stojące nie więcej niż 7 m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
 - pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 12) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),

- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 4 m – 14,5 m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 0 m – 8 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - c) 5 m - 6 m od linii rozgraniczającej dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - d) 5 m - 6 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
 - e) 4 m – 7 m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zakresie: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- c) zabudowa usługowa w zakresie: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) dopuszcza się lokalizację usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym;
- 3) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 4) w przypadku niepublicznych usług oświaty powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m²;
- 5) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m²;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;

- 8) ustala się wskaźnik co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej = 40%;
- 10) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolno stojące nie więcej niż 7 m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
 - pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego lub usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1000 m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN/RM** do **3MN/RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

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

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;
- 2) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;
- 4) powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 50 m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) powierzchnia całkowita niepublicznych usług oświaty nie może przekroczyć 150 m²;
- 6) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont i odbudowę;
- 7) ustala się zakaz:
 - a) prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
 - b) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych,
 - e) lokalizacji silosów wolno stojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
 - f) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²;
- 8) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 9) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,5;
- 10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 11) ustala się wskaźniki:

- a) co najmniej 500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) co najmniej 1500 m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
 - pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 14) zasady kształtowania dachów:
- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą) o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku przeznaczenia podstawowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 15) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 0 m - 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) 5 m – 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - c) 4 m – 7 m od linii terenów powierzchniowych wód śródlądowych WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, handlu hurtowego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, obsługa pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa o powierzchni użytkowej nie większej niż 150 m² dla działki budowlanej,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

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

1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400 m²;

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

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 1,6;

4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 65%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m,
- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
- pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6,

c) zasady kształtowania dachów:

- dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglastym lub brązowym,
- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w tirecie pierwsze i drugie, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

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

- a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW,
- b) 6 m od linii rozgraniczającej od strony terenów 2MN i części terenu 3MN.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 19. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,50;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12 m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących nie może przekraczać 7 m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
 - pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglastym lub brązowym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit a i b, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

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

- a) 6 m – 19 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
- b) 6 m – 19 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny obsługi rolnictwa oznaczone na rysunku planu symbolami **1RU** i **2RU**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

1) ustala się zakaz:

- a) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
- b) działalności związanej z peletowaniem słomy,
- c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
- d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych,
- e) lokalizowania silosów wolno stojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
- f) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²;

2) dopuszcza się lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:

- a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

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

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

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 12 m,

- b) wysokość budowli: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 7) zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej od strony północnej granicy terenu 2RU,
 - c) 4 m – 10m od linii rozgraniczającej terenu rolniczego 3R.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R/B** do **9R/B**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) ustala się zakaz:
 - a) działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych,
 - b) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - d) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych,
 - e) lokalizowania wolno stojących silosów, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,
 - f) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,5;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%;

- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 3000 m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków, w tym gospodarczych: maksymalnie 12 m, przy czym wysokość garaży wolno stojących nie więcej niż 7 m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5 m,
 - pozostałe: maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25°-45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - c) 5 m - 6 m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - d) 3 m od linii rozgraniczających od strony terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **5R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

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

§ 23. 1. Wyznacza się tereny sadów i ogrodów, z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RO** i **2RO**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy rolne i ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

§ 24. 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **5WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe (rowy melioracyjne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) przejazdy mostkowe,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK**, dla którego obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji kolejowej, w tym: linia kolejowa oraz urządzenia i zabudowa związana z ruchem kolejowym.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej.

3. Teren komunikacji kolejowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK** stanowi teren zamknięty ustalony decyzją ministra właściwego do spraw transportu.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami **1E** i **2E**, dla których obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe - elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 8 m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12 m, z zastrzeżeniem § 6;
- 5) zasady kształtowania dachów: dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,5 m do 39 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **5KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10 m do 27,5 m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **4KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 5 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDG** do **8KDG**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

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

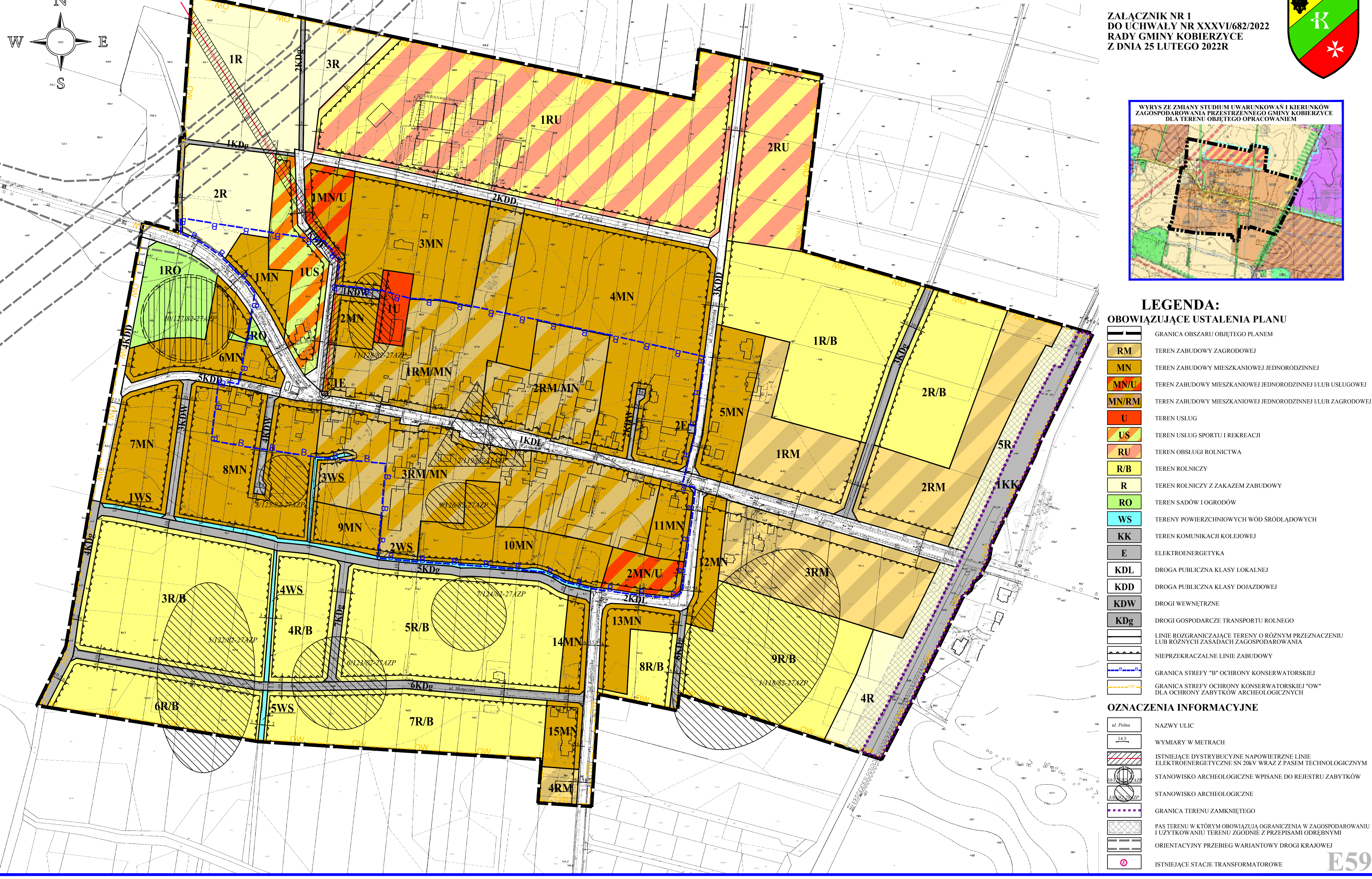
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Henryk Łoposzko

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CHRZANÓW

RYSUNEK PLANU

skala 1:2000



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVI/682/2022
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 25 lutego 2022 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego wsi Chrzanów podczas wyłożenia do publicznego wglądu

1. Wnoszący uwagę: K. S., M. S., S. S., A. J. S., B. L., F. K.

1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 186dr, dz. 63/5, dz. 113, 112/2, 112/3 obręb Chrzanów.

2) Symbol terenu w projekcie planu: 4KDD – droga dojazdowa, 1KDL – droga lokalna, 7MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, prognoza oddziaływania na środowisko.

3) Treść uwag i ich rozpatrzenie:

a) wskutek usytuowania planowanej drogi S8 oraz wiaduktu łączącego ul. Lipową z ul. Żernicką zostaje zlikwidowany dojazd poprzez drogę gruntową (w planie 4KDD) do drogi głównej tj. ul. Żernickiej oraz ul. Lipowej,

uwaga nieuwzględniona: projekt planu nie likwiduje włączenia drogi 4KDD do ul. Żernickiej i ul. Lipowej,

b) w wyłożonym planie nie przeznaczono do rozbiórki budynków w obrębie dz. 63/5 umożliwiającej poszerzenie pasa drogowego,

uwaga nieuwzględniona: w projekcie planu dz. 63/5 włączono do linii rozgraniczających drogi lokalnej 1KDL, z przeznaczeniem na cele drogi publicznej klasy lokalnej.

c) w przedłożonej prognozie oddziaływania na środowisko nie przeanalizowano oddziaływania drogi szybkiego ruchu S8, która znajduje się w obrębie opracowania oraz jakie Gmina Kobierzyce podejmie działania w celu zneutralizowania negatywnego oddziaływania.

uwaga nieuwzględniona: w prognozie oddziaływania na środowisko przeanalizowano oddziaływanie projektowanej drogi szybkiego ruchu S8 w zakresie dostosowanym do zawartości i stopnia szczegółowości projektu planu miejscowego (art. 52 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 247). Potencjalne negatywne oddziaływanie projektowanej drogi S8 na otoczenie zostanie ocenione na podstawie uszczegółowionego projektu planowanej inwestycji, a podmiotem właściwym do wprowadzenia rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływanie jest inwestor zamierzenia, a nie Gmina Kobierzyce.

d) znieść dla terenu 7MN zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych od strony realizowanej drogi S8.

uwaga nieuwzględniona: w projekcie planu nie ma ustaleń dotyczących zakazu realizacji ogrodzeń z elementów prefabrykowanych w granicach terenu 7MN, ponieważ tego typu ustalenia mogą być zawarte na podstawie art. 37a – 37e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie tzw. „uchwały reklamowej” wprowadzonej zgodnie z ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Projekt planu przewiduje jedynie ograniczenia dotyczące ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – są to ustalenia konserwatorskie dla obszaru ujętego w ewidencji zabytków podlegającego ochronie konserwatorskiej; teren 7MN nie jest położony w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

e) w § 15 ust 12 pkt d dodać brak stosowania dopuszczalnych spadków połaci dachowych dla rozalitu.

uwaga nieuwzględniona: zasady stosowania odpowiedniej geometrii dachów stanowią element polityki przestrzennej Gminy Kobierzyce w zakresie ochrony ładu przestrzennego; wyłączenie z tych ustaleń ryzalitów, które we współczesnej zabudowie stanowią często istotny element kompozycji architektonicznej budynków wprowadziło by negatywne skutki dla ochrony ładu przestrzennego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVI/682/2022
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 25 lutego 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Chrzanów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/682/2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia 25 lutego 2022 r.

Zalacznik4.gml