DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 października 2023 r.

Poz. 5753

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 23.10.2023 13:08:31

UCHWAŁA NR XLVIII/944/2023
RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977) w związku z uchwałą nr XXVII/520/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce i uchwały nr XXIX/558/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 maja 2021 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXVII/520/2021 z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXIX/558/2021 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 maja 2021 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego uchwałą;

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

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenu wraz z numerem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) strefa "A" ochrony konserwatorskiej;

7) strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego;

8) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

9) wydzielenie wewnętrzne wraz z symbolem;

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków z uwzględnieniem ustaleń dla całego obszaru planu miejscowego i ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały oraz określonych w ustaleniach planu miejscowego rodzajów budowli naziemnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;

3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4) 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;

5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

6) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;

7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;

8) zieleni izolacyjnej wewnętrznej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni działki budowlanej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych, nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej, a także budowli związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

2) zabudowa usługowa – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:

   a) finanse - pośrednictwo finansowe: 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, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

c) handel detaliczny - sprzedaż detaliczna towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

d) handel hurtowy – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

e) obsługi pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, myjnie, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

f) niepubliczne usługi oświaty - działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

g) obsługa firm i klienta – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, a także naprawą artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego oraz usługi drobne, np. pojedyncze gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, pralnie, szewc, wypożyczalnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii usług,

h) sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

i) kultury – budynki teatrów, kin, muzeów, klubów, kabaretów, bibliotek, ośrodków kultury, galerii, ekspozycji, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

j) kultu religijnego - tereny lokalizacji obiektów służących prowadzeniu działalności związanej z kultem religijnym, w tym kościołów, świątyń, kaplic, budynków zamieszkania zbiorowego, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii usług,

k) usługi drobne – fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawa 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 wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii usług,

l) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - usługi związane z niepublicznymi przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

3) 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 i samorządowa(w tym urząd gminy);

4) zabudowa zagrodowa - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

5) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;

6) produkcja - należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwo rolno - spożywcze, rzemiosło produkcyjne, drobna wytwórczość wraz z budynkami gospodarczymi i garażami i innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

7) obsługa komunikacji - należy przez to rozumieć tereny i obiekty obejmujące: parkingi, garaże w tym garaże wielopoziomowe, wraz z komunikacją wewnętrzną;

8) zieleń urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

9) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni pasa zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) następujące części budynku lub budowli naziemnych nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:

   a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30 m,

   b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5 m,

   c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8 m,

   d) budowle sportowe na terenie o symbolu 3US o nie więcej niż 10 m,

   e) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy części budynków o których mowa w lit. a, b, c, liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji;

3) 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 dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3 m mierzone od najwyższego punktu dachu;

4) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

5) dla terenów o symbolach: MN, MN/U, M/U, 2-3MW, 7-11MW, 1-9U, 1UKr, 1UP, 5-9UP, należy stosować jednolite materiały i kolorystki, z zastrzeżeniem ustaleń § 8:

   a) cegła licowa (w tym płytki elewacyjne imitujące okładzinę ceglaną) – kolorystyka od jasnoczerwonych do brązowo-czerwonych,

   b) tynki barwione – kolorystyka w 6 zestawieniach według palety kolorystycznej NCS (Natural Color System):

      - oliwka, barwa wiodąca NCS S2030–G90Y, dodatki: S1030-G90Y, S0515–Y plus cegła licowa,

      - szaroniebieska, barwa wiodąca NCS S2010–R90B, dodatki: S1010-R90B, S01002–Y plus cegła licowa,

      - żółć, barwa wiodąca NCS S0530-Y, dodatki: S1515-Y, S0505–G90Y plus cegła licowa,

      - brązy, barwa wiodąca NCS S2020-Y20R, dodatki: S1515-Y20R, S0510–Y10R plus cegła licowa,

      - zielenie i brązy, barwa wiodąca NCS S3020-Y, dodatki: S1030-Y, S1005-Y10R plus cegła licowa,

      - zielenie, barwa wiodąca NCS S2020-G60Y, dodatki: S1020-G60Y, S1510-Y10R plus cegła licowa,

c) stolarka okienna i drzwiowa: kolorystyka: wprowadza się nakaz stosowania kolorów według palety RAL nr: 1003, 1005, 1006, 1018, 1023, 2002-2012, 3001-3009, 3020, 4001-4008, 5002, 5005, 5010-5013, 5015-5022, 6016-6018, 6027, 6029, 6032-6033, 8008-8022, 9004-9005, 9011 i 9017,

d) ogrodzenia:

- dopuszcza się stosowanie materiałów: cegła licowa różnie wypalana z wyłączeniem klinkieru o równomiernej barwie, elementy metalowe, drewniane, tynk,
- ustala się zakaz stosowania elementów z PCV, ogrodzeń prefabrykowanych betonowych z historyzującym detalem (tralki),
- dopuszczalne formy ogrodzeń: murek z cegły licowej o wysokości 50 cm, podmurówki z cegły licowej 50 cm i wysokości całego ogrodzenia wraz z podmurówką 110 cm, mur z cegły licowej z rytmicznymi podziałami bogaty w detal (podmurówka, pilastry, zwieńczenia itp.) o wysokości od 110 do 200 cm.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna i kamieniarskich) chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakazuje się realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji związanych z transportem kolejowym;

3) zakazuje się prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości z wyjątkiem eksploatacji infrastruktury kolejowej;

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

5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;

6) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;

7) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m^2 o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

8) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:

a) MN, - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem terenów wymienionych w lit. g,

b) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MN/U, MW/U, M/U, - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych z zastrzeżeniem terenów wymienionych w lit. g,

d) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) US - jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

f) R/B – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

g) 1-4MN, 4MN/U, 10-11MN/U – nie ustala się, ochrona przed hałasem zabudowy polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych hałasu wewnątrz pomieszczeń;

9) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. Ustala się strefę "A" ochrony konserwatorskiej dla ochrony:

1) zespołu pałacowego i parku: pałac wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3840/367/W decyzją z dnia 15.04.1977 r., park wpisany do rejestru pod nr A/3841/427/W decyzją z dnia 19.10.1978 r. oraz obszar położony przy Alei Pałacowej, w tym dz. nr 384/47, 384/46 i 384/48), w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa z zachowaniem wartości zabytkowych i dostosowania funkcji do tych wartości,

b) zakaz rozbudowy budynku pałacu,

c) wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu i elementów historycznego układu,

d) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu dworskiego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, rozwiązania elewacji, użytych materiałów budowlanych, kolorystyki,

e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,

f) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,

g) należy usunąć elementy wtórne, dysharmonizujące,

h) napowietrzne linie energetyczne winny zostać docelowo usunięte, przebudowę, rozbudowę lub budowę nowych linii projektować jako kablowe wziemne,

i) dla terenu o symbolu 4UP ustala się:

- dopuszcza się realizację nowych budynków o maksymalnej wysokości do 14m i stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem nachylenia połaci dachowych w przedziale od 35º do 45º; kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką w kolorze ceglastym, matowym,

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: części dachu, lukarn, wykuszy, świetlików, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów oraz wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

j) dla parku obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,

- obszar winien zostać założeniem zielonym,

- obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i zabudowy,

- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,

- zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,

- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,

- należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie, m.in: komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe oraz błędne nasadzenia zieleni.

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków: zespół pałacowy i park: pałac wpisany do rejestru zabytków pod nr A/3840/367/W decyzją z dnia15.04.1977 r., park wpisany do rejestru pod nr A/3841/427/W decyzją z dnia 19.10.1978 r. oraz obszar położony przy Alei Pałacowej, w tym dz. nr 384/47, 384/46 i 384/48) - obowiązują ograniczenia i nakazy określone w przepisach odrębnych.

3. Ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Kobierzyce, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

2) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;

3) 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;

4) 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;

5) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;

6) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;

7) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:

   a) nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), 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 38º a 45º, 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 stasować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

8) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie;

9) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60 m);

10) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;

11) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;

12) 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;

13) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;

14) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego;

15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

4. Obiekty o walorach historycznych ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się:

a) historyczny układ ruralistyczny wsi,

b) zespół dworca PKP:

- budynek stacji kolejowej, obecnie dom mieszkalny, ul. Kolejowa 2-4,
- magazyn, ul. Kolejowa 4,
- budynek WC, ul. Kolejowa,
- wodociągowa wieża ciśnień, ul. Kolejowa,

c) domy mieszkalne, ul. Kolejowa 3, 5, 6 i 7,

d) dom mieszkalny (dawniej ul. Ludowa 2), obecnie ul. Parkowa 1a,

e) dom mieszkalny (dawniej ul. Robotnicza 6), obecnie ul. Robotnicza 8,

f) remiza Ochotniczej Straży Pożarnej, obecnie dom mieszkalny, ul. Robotnicza 12b,

g) dom mieszkalny, ul. Robotnicza 16,

h) dom mieszkalny, ul. Robotnicza 16,

i) dom mieszkalny, obecnie w parterze poczta, ul. Spółdzielcza 7,

j) dom mieszkalny, ul. Sportowa 14, 16, 18, obecnie ul. Sportowa 14, 16;

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 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.

5. Stanowiska archeologiczne:

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne:

a) 1/24/83-27 AZP - grób szkieletowy kultury celtyckiej z III-I w. p.n.e.,

b) 5/25/83-27 AZP - cmentarzysko szkieletowe o nieokreślonej przynależności chronologiczno kulturowej,

c) 6/26/83-27 AZP - ślad osadniczy kultury przeworskiej z II w n.e. (znalezisko luźne denara),

d) 20/137/83-27 AZP - ślad osadniczy z późnego średniowiecza,

e) 2/132/82-27 AZP - grób ciałopalny kultury łużyckiej z III okresu epoki brązu, ślad osadniczy kultury ceramiki wstęgowej rytej z neolitu, ślad osadniczy kultury pucharów lejkowatych z neolitu, ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy z pradziejów,

f) 3/133/82-27 AZP - grodzisko stożkowate z późnego średniowiecza,

g) 4/134/82-27 AZP - skarb kultury przeworskiej z okresu rzymskiego,

h) 14/135/82-27 AZP - osada z późnego średniowiecza,

i) 15/136/82-27 AZP - ślad osadniczy kultury pucharów lejkowatych z neolitu, ślad osadniczy kultury łużyckiej, ślad osadniczy z pradziejów;

2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;

3) w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powierzchnia działek: minimum 800 m^2;

2) szerokość frontu działek: minimum 16 m;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60^0 do 120^0;

4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10 m^2, minimalna szerokość działki 2 m.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;

2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:

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

- 7 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,

- 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,

- 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,

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

c) w przypadku realizacji i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,

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

e) minimalna szerokość pasa ruchu:

- dla dróg z dwoma pasami ruchu – 3 m,

- dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 4 m;

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

3) ustala się liczbę miejsc parkingowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej:

- położonej na terenach 2-3MW/U: minimum 1,3 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
- położonej na pozostałych terenach: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej położonej na terenach 2-3MW/U:
- minimum 1,3 miejsca parkingowego, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m^2,
- każde następne 1,3 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m^2 usług,

c) dla zabudowy usługowej położonej na pozostałych terenach:
- minimum 2 miejsca parkingowe, dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20 m^2,
- następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20 m^2 do 50 m^2,
- każde następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50 m^2 usług,
- w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni przekraczającej 100 m^2, powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100 m^2powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

d) dla zabudowy zagrodowej: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,

e) dla zabudowy usług publicznych UP oraz usług kultu religijnego UKr: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni całkowitej usług,

f) nie mniej niż 0,2 miejsca parkingowego na jedną działkę w granicach terenu ogrodów działkowych ZD,

g) dla zabudowy produkcyjnej minimum 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca pracy w produkcji,

h) miejsca parkingowe, o których mowa w lit. a-g należy usytuować na terenie na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z wyłączeniem ustaleń lit. i,

i) do bilansu miejsc parkingowych:
- dla terenów: UP i US - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenach obsługi komunikacji KS, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- dla terenu 5P/U - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających terenu 5KDW,
- dla terenu 2UKr - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenie 1UKr,
- dla terenów 2-3MW/U - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych 1-2KDL, 8KDD, 15KDD, 17KDD oraz zieleni urządzonej 5ZP,

j) miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

k) miejsca parkingowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) miejsca parkingowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;

4) należy zapewnić obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym uchwałą z układem zewnętrznym.

§ 11. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1) elektroenergetyka: w granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc

w każdą stronę) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m,

c) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

2) strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarzy, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:

a) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

b) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;

3) wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 5UP, 2US;

4) linia kolejowa nr 285 oraz nr 310 (tereny komunikacji kolejowej) – znajdujące się poza opracowaniem planu - stanowią teren zamknięty ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;

5) w pasie terenu przyległego do linii kolejowych nr 285 i 310 (terenów komunikacji kolejowej), o szerokości 20 m licząc od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z tymi liniami kolejowymi, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

6) dla terenów: rolniczych R, lasów ZL, zieleni urządzonej ZP, terenów obsługi komunikacji 1-6KS oraz zieleni izolacyjnej ZI - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:

a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;

5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, z rozdzielczej sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się budowę tylko do celów gospodarczych własnych ujęć wodociągowych o głębokości nieprzekraczającej 30 m i poborze wody w ilości do 10 m^3/dobę z zastrzeżeniem lit. c,

c) na terenach oznaczonych symbolami: 1-2W, 1-9UP, 1-2US, 1-5ZP dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30 m i poborze wody w ilości powyżej 10 m^3/dobę,

d) dla terenów oznaczonych symbolem R/B, dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;

6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;

9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:

a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nie przekraczających 100kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się realizację turbin wiatrowych na terenie oznaczonym symbolem 3US o mocy nieprzekraczającej 5kW.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy na 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MN do 43MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;

3) w przypadku wprowadzenia usług do budynku mieszkalnego, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50 m^2,

4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty do budynku mieszkalnego, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m^2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym;

2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 12 m, a dla terenów: 11MN, 16MN, 19MN, 20MN, 22MN, 24MN oraz części terenów 10MN, 15MN, znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, ustala się na 9 m;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

5) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;

6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 10 ust. 1, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefami "A" i "B" ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25^0 do 45^0,

b) dla budynków położonych na części terenu 10MN - znajdującym się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1,

c) dla budynków położonych na terenach 11MN, 16MN, 19MN, 20MN, 22MN, 24MN oraz części terenów 10MN, 15MN - znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

e) rodzaj pokrycia dachów o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

f) kolor dachów, o których mowa w lit. a: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i e, nie dotyczą:

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

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 30%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 800 m^2 dla jednego budynku typu wolno stojącego;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 400 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MN/U do 14MN/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury,

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

d) dodatkowo dla terenu 7MN/U zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;

4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150 m^2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym;

2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 12 m, a dla terenów: 2-3MN/U, 5-8MN/U - znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się na 9 m;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3;

5) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;

6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 10 ust. 1, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25^0 do 45^0,

b) dla budynków położonych na terenach 2-3MN/U, 5-7MN/U - znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38^0 do 45^0, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

d) rodzaj pokrycia dachu, o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

e) kolor dachów, o których mowa w lit. a: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i d, nie dotyczą:

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

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,2;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 800 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej,

b) 1000 m^2 dla jednego budynku usługowego;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 800 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 400 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MW do 11MW, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150 m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej;

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;

3) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;

4) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150 m^2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na:

a) dla terenu 2MW – 12 m,

b) dla terenów 4-5MW – 14 m,

c) dla terenów 1MW, 7-11MW znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się na 9 m;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25^0 do 45^0,

b) dla budynków położonych na terenach: 1MW, 7-11MW - znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38^0 do 45^0, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

d) rodzaj pokrycia dachów, o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

e) kolor dachów o których mowa w lit. a: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

f) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i d, nie dotyczą:

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

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

h) dla budynków położonych na terenach: 2MW, 4-5MW dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenów 1MW, 4-5MW – 40%,

b) dla terenów 2-3MW, 6-11MW – 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenów 1MW, 4-5MW – 40%,

b) dla terenów 2-3MW, 6-11MW – 30%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2;

4) dla terenów 8MW i 9MW dopuszcza się bilansowanie wskaźników określonych w ust. 1, 2 i 3 oraz łączenie w ramach tych terenów;

5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m^2;

6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5 o nie więcej niż 10%;

7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6;

8) ustala się wskaźnik co najmniej 150 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MW/U do 4MW/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) zabudowa usługowa z zakresu:

- finansów, gastronomii, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

- dla terenów 1MW/U i 4MW/U – handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150 m^2,

- dla terenów 2-3MW/U – handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na:

a) dla terenu 1MW/U – znajdującego się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się na 9 m,

b) dla terenów 2-3MW/U – znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się na 14m z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) dla terenu 2MW/U tylko w wydzieleniu wewnętrznym (A) – znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się na 17 m,

d) dla terenu 2MW/U tylko w wydzieleniu wewnętrznym (B) – znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się na 12 m,

e) dla terenu 4MW/U – 12 m;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

3) maksymalną wysokość budowli z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 ustala się na:

a) 5 m dla wiat i altan,

b) dla pozostałych budowli:

- na terenach 1MW/U i 4MW/U – 15 m,

- na terenach 2-3MW/U – 17 m z zastrzeżeniem tiretu trzeciego i czwartego,

- na terenach 2MW/U tylko w wydzieleniu wewnętrznym (B) – 15 m,

- na terenach 2MW/U tylko w wydzieleniu wewnętrznym (A) – 20 m,

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków na terenach znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25^0 do 45^0,

b) dla budynków położonych na terenie 1MW/U - znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38^0 do 45^0, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

c) dla budynków położonych na terenach 2-3MW/U - znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy strome, symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci do ok 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym; dopuszcza się dachy mansardowe o kącie nachylenia od 10° do 75°, w płaskiej części dopuszcza się krycie papą,

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

e) rodzaj pokrycia dachów, o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

f) kolor dachów, o których mowa w lit. a: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

g) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i e, nie dotyczą:

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

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się:

a) dla terenów 1MW/U, 4MW/U – w przedziale od 0 do 2,

b) dla terenów 2-3MW/U – w przedziale od 0 do 3;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m^2;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4 o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1M/U do 9M/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

c) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150 m^2, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,

d) dodatkowo dla terenu 8M/U zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 250 m^2;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolno stojących budynkach usługowych;

3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego - 50 m^2,

b) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego - 250 m^2.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) ustala się budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolno stojącym;

2) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 12 m;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

5) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;

6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w § 10 ust. 1, nie może być mniejsza niż 6 m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

8) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8 ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38^0 do 45^0, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

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

c) istniejące budynki z dachami nie spełniającymi ustaleń, o których mowa w lit. a - dopuszcza się krycie dotychczasowym pokryciem,

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

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

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 25%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

a) 800 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej,

b) 1000 m^2 dla jednego budynku usługowego,

c) 1500 m^2 dla jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

5) ustala się wskaźnik:

a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

- co najmniej 800 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem tiretu drugiego,

- dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 400 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,

b) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego - co najmniej 150 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U do 12U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

b) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego,

- dla terenów 2-3U, 6U – o powierzchni sprzedaży do 50 m^2,

- dla terenów 1U, 5U – o powierzchni sprzedaży do 150 m^2,

- dla terenów 4U, 8U, 11U – o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

- dla terenów 7U, 9-10U, 12U – o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2,

c) dodatkowo dla terenu 11U zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych oraz stacje paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) dodatkowo dla terenu 5U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z:

a) obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych – z wyłączeniem terenu 11U,

b) usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) dla terenów 1-4U, 7U, 11-12U – 12 m,

b) dla terenów 5-6U, 8-10U znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego ustala się na 9 m;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla budynków położonych na terenach 5-6U, 8-10U - znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,

b) symetrię dachów, o których mowa w lit. a 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, o których mowa w lit. a i b, nie dotyczą:

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

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

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

e) dla budynków położonych na terenach 1-4U, 7U, 11-12U - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenów 1-7U, 9-12U – 60%,

b) dla terenu 8U – 70%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenów 1-4U, 10U, 12U – 30%,

b) dla terenów 5U, 8U, 11U – 25%,

c) dla terenów 7U, 9U – 20%,

d) dla terenów 6U – 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2;

4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m^2;

5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 4 o nie więcej niż 10%;

6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;

7) dla terenu 5U ustala się wskaźnik co najmniej 800 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 8.

8) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 800 m^2 - ustala się wskaźnik co najmniej 400 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1UP do 10UP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dodatkowo na terenie 5UP zabudowa usługowa z zakresu handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100 m^2, lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 5UP,

b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) w zakresie maksymalnej wysokość budynków usługowych:

a) dla terenu 2UP znajdującego się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 z wyłączeniem lit. i,

b) dla terenu 4UP znajdującego się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 lit. i,

c) dla terenów 3UP, 6-7UP, 9UP oraz części terenu 10UP znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – ustala się na 9 m,

d) dla terenów 1UP, 5UP, 8UP oraz części terenu 10UP znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego – ustala się na 12 m;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dla terenu 2UP znajdującego się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 ust.1 pkt 1,

b) dla terenu 4UP znajdującego się w strefie "A" ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 ust. 1 pkt 1 lit. i,

c) dla terenów 3UP, 6-7UP, 9UP oraz części terenu 10UP znajdujących się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką 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),

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w tirecie pierwszym i drugim nie dotyczą: lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów oraz wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

d) dla terenów 1UP, 5UP, 8U oraz części terenu 10UP znajdujących się poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenu 1UP - na 30%,

b) dla terenów 2-3UP, 7UP - na 45%,

c) dla terenów 4-5UP, 8-9UP - na 60%,

d) dla terenu 10UP - na 70%,

e) dla terenu 6UP - na 90%;

2) dla terenu 5UP - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenów 1-3UP, 7-8UP, 10UP - na 30%,

b) dla terenów 8UP, 10UP - na 20%,

c) dla terenu 5UP – na 10%,

d) dla terenów 4UP, 6UP, 9UP - na 1%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się:

a) dla terenów 1-3UP, 8UP - w przedziale od 0 do 3,0,

b) dla terenów 5UP, 7-8UP, 10UP- w przedziale od 0 do 2,5,

c) dla terenów 4UP, 6UP, 9UP - w przedziale od 0 do 4,0.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1UKr, 2UKr, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające dla terenu 1UKr:

a) funkcja mieszkalna i administracyjna (plebania),

b) usługi z zakresu: niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) ustala się utrzymanie wysokości istniejących budynków;

2) maksymalną wysokość nowych budynków ustala się na 9 m;

3) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

4) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) ustala się dla kościoła utrzymanie istniejących spadków oraz rodzaju pokrycia dachu,

b) dla pozostałych budynków znajdującym się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, o której mowa w § 8, ustala się:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachodachówką 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),

- dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w tirecie pierwszym i drugim nie dotyczą: lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów oraz wolno stojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 45%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

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

4) dla terenu 1UKr ustala się wskaźnik co najmniej 800 m^2 powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1P/U do 5P/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa produkcyjna,

b) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, handlu hurtowego, obsługi firm i klienta, usług drobnych, obsługa pojazdów samochodowych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi z zakresu: kultury, sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona,

c) dodatkowo na terenach: 1P/U, 2P/U i 3P/U lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów 1P/U, 2P/U i 3P/U.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

2) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;

3) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;

4) ustala się obowiązkowe wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej wewnętrznej na terenach 1P/U, 2P/U - zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy z zastrzeżeniem § 8:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) dla terenów 2P/U, 4-5P/U – 14 m,

b) dla terenów 1P/U, 3P/U – 18 m;

2) maksymalną wysokość budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 ustala się na:

a) 12 m dla wiat,

b) dla pozostałych budowli:

- na terenach 2P/U, 4-5P/U – 25 m,

- na terenach 1P/U, 3P/U – 35 m;

3) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem § 8: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na:

a) dla terenu 2P/U – 50%,

b) dla pozostałych terenów – 60%;

2) dla terenów: 1P/U, 2P/U i 3P/U - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi – maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na:

a) dla terenów 4-5P/U – 15%,

b) dla terenów 1-3P/U – 25%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2,0;

5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m^2;

6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5, o nie więcej niż 10%;

7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1US do 4US, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: usług sportu i rekreacji, usług kultury, usług publicznych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 150 m^2, usług drobnych, obsługi firm i klienta,

b) zieleń urządzona,

c) dodatkowo na terenie 1US lokalizacja lądowiska dla statków powietrznych,

d) dodatkowo na terenie 2US lokalizacja: urządzeń infrastruktury technicznej - gazownictwo, w tym zbiorniki magazynujące gaz oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 2US.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków usługowych ustala się na:

a) dla terenu 1US – 14 m,

b) dla terenu 2US – 20 m,

c) dla terenu 3US i 4US– 12 m;

2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;

3) maksymalną wysokość budowli z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 ustala się na:

a) 7 m dla wiat i altan,

b) dla pozostałych budowli:

- na terenie 1US – 17 m,

- na terenie 2US – 23 m,

- na terenie 3US i 4US – 15 m;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 60%;

2) dla terenu 2US - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 3,0;

5) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m^2;

6) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt 5 o nie więcej niż 10%;

7) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 6.

§ 24. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZI, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

b) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

c) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 90%.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZP do 10ZP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,

b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,

c) parkingi,

d) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

e) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego: zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 12 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 60%.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1ZL do 8ZL, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - lasy, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem dopuszczonej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 27. 1. Wyznacza się teren ogrodów działkowych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1ZD, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy: maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 5 m.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 10%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 70%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,15.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1WS do 15WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna,

c) przejazdy mostkowe,

d) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1R/B do 4R/B, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne 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,

c) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego,

2) zakazuje się:

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

b) działalności związanej z peletowaniem słomy,

c) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

d) lokalizowania wolno stojących silosów, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane,

e) lokalizowania obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m^2;

3) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się układ zabudowy – wolno stojąca;

2) maksymalną wysokość budynków, w tym gospodarczych i garaży ustala się na 12 m, przy czym wysokość garaży wolno stojących nie więcej niż 7 m;

3) maksymalną wysokość budowli ustala się na 5 m dla wiat i altan oraz 15 m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25^0 do 45^0,

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

c) rodzaj pokrycia dachu: dachówka, blachodachówka lub blacha na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,

d) kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a i c, nie dotyczą:

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

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki ustala się na 25%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 60%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,6;

4) ustala się wskaźnik co najmniej 3000 m^2 powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1R do 13R, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,

b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1E do 6E, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych (stacje transformatorowe).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na:

a) dla terenów 1-2E, 5E – 12 m,

b) dla pozostałych terenów – 8 m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 12 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 90%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1K, 2K, 3K dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacyjnych (przepompownia ścieków).

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 5 m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 10 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 90%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 5%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1W, 2W, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 10 m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 13 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 80%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 10%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KS do 8KS, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji - obsługa komunikacji.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

a) dla terenów 1-6KS zakazuje się lokalizacji nowych budynków,

b) dla terenów 1-6KS: dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym szczególnie parkingów,

c) dla terenów 7KS i 8KS: dopuszcza się lokalizację budynków i obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, w tym szczególnie parkingów.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy dla terenów 7KS i 8KS:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 7 m;

2) maksymalną wysokość budowli ustala się na 10 m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3;

3) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów 7KS i 8KS:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 80%;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 10%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDg do 6KDg, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - drogi gospodarcze transportu rolnego.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDPr do 2KDPr, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo-rowerowe.

2. Ustala się szerokość ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDW do 5KDW, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDPj, do 5KDPj, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - ciągi pieszo-jezdne.

2. Ustala się szerokość ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Wyznacza się tereny ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KP, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszy.

2. Ustala się szerokość ciągu pieszego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 49KDD, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 8KDL, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy lokalnej

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy zbiorczej.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Wyznacza się teren drogi klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP, dla którego ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

2. Ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Kobierzyce:
Henryk Łoposzko

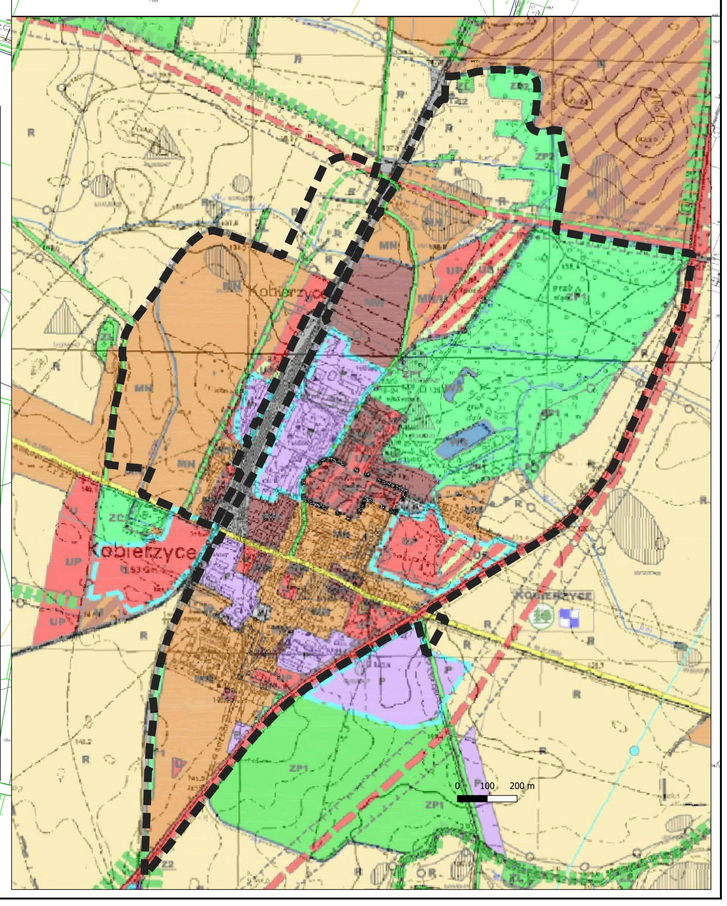
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOBIERZYCE

rysunek planu miejscowego

skala: 1:2 000

0 100 200 m

wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r.
zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.



LEGENDA

- Granica obszaru objętego uchwałą
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Linie wymiarowe wraz z wymiarem
- Granice obrębów
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Obowiązujące linie zabudowy

- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- M/U Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- U Teren zabudowy usługowej
- UP Teren usług publicznych
- UKr Teren usług kultu religijnego
- P/U Teren zabudowy produkcyjno - usługowej
- US Teren usług sportu i rekreacji
- ZI Teren zieleni izolacyjnej
- ZP Teren zieleni urządzonej
- ZL Teren lasu
- ZD Teren ogrodów działkowych
- WS Teren wód powierzchniowych
- R/B Teren rolniczy
- R Teren rolniczy z zakazem zabudowy
- E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- W Teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę
- KS Teren obsługi komunikacji
- KDg Teren drogi gospodarczej transportu rolnego
- KDPr Teren ciągu pieszo - rowerowego
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- KDPj Teren ciągu pieszo-jezdnego
- KP Teren ciągu pieszego
- KDD Teren drogi klasy dojazdowej
- KDL Teren drogi klasy lokalnej
- KDZ Teren drogi klasy zbiorczej
- KDGP Teren drogi klasy głownej ruchu przyśpieszonego

- Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia

- Pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Zieleń izolacyjna wewnętrzna
- Pas terenu przyległego do linii kolejowej, dla którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi
- 12/136/82-27AZP Stanowisko archeologiczne wraz z numerem
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Obiekty wpisane do rejestru zabytków z wyłączeniem zabytkowego parku
- Zabytkowy park wpisany do rejestru zabytków
- Strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- Wydzielenie wewnętrzne wraz z symbolem

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr
XLVIII/944/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 22 czerwca 2023r.

D70

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/944/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 22 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 02.02.2023 r. do 08.03.2023 r. zgłoszono uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący:

1) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 13.03.2023 r. (data nadania 08.03.2023 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącej uwzględnienia w treści projektu planu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej dla działek nr 378/263, 378/265, 378/268, 378/271. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

2) Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 13.03.2023 r. (data nadania 08.03.2023 r.) przez osobę fizyczną, dotyczącej uwzględnienia w treści projektu planu budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej dla działek nr 378/263, 378/265, 378/268, 378/271. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kobierzyce wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 04.04.2023 r. do 08.05.2023 r. zgłoszono uwagę, którą rozpatruje się w sposób następujący:

Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej w dniu 08.05.2023 r. przez osobę fizyczną, wnoszącego o likwidację ograniczenia możliwości zainwestowania w formie wskaźnika powierzchni działki przypadającej na jeden lokal mieszkalny określonego w par. 14 ust. 4 pkt 5 wynoszącego 800 m^2 oraz pkt6 dla działek mniejszych niż 800 m^2 postulowanego wskaźnika 400 m^2, dla działek położonych na terenie oznaczonym symbolem 16MN. Komisja Rolnictwa, Ochrony Środowiska i Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Kobierzyce zamierzając zachować wiejski charakter miejscowości o ekstensywnej formie zabudowy na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - postanowiła zmieniać ustalenia w nowych planach miejscowych w zakresie układu zabudowy oraz wskaźników minimalnej powierzchni działki budowlanej przypadającej na jeden lokal mieszkalny.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVIII/944/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 22 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977).

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy.

2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.

3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizacje przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.

4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.).

5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/944/2023
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia 22 czerwca 2023 r.
Zalacznik4.gml