

**UCHWAŁA Nr XXXVI/218/09
RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE
z dnia 30 grudnia 2009 roku**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa – Kopernika w Kobylinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XXVII/167/09 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 29 stycznia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulic: Kolejowa – Kopernika w Kobylinie uchwalonego Uchwałą nr XXVIII/209/2005 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 29 sierpnia 2005r., po sprawdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin – zmiana Studium uchwalona Uchwałą Nr XVII/101/08 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 31 marca 2008 roku

Rada Miejska w Kobylinie uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy ogólne – przedmiot i zakres uchwały

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego w Kobylinie w obrębie ulic: Kolejowa – Kopernika uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/209/2005 Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 29 sierpnia 2005 roku, zwaną dalej planem.
2. Zmiana planu obejmuje obszar miasta Kobylina, ograniczony odpowiednio: od południa – terenem linii kolejowej nr 14 relacji Leszno – Ostrów Wielkopolski, od wschodu – ulicą Kolejową, a od zachodu i północy – granicami administracyjnymi miasta.
3. Granice planu określa rysunek, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Integralnymi częściami uchwały są załączniki :
 - 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
 - 2) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
 - 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.
5. Zakres ustaleń planu jest zgodny z art.15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego , o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego);
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć cały obszar opracowania objęty niniejszą uchwałą;
- 5) **strefie** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji i numerem;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w wyniku realizacji planu powinno przeważać w strefie funkcjonalnej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe.
- 9) **dopuszczalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość w metrach od terenu do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu bez kominów, masztów odgromnikowych, anten (nie dotyczy akcentów architektonicznych);
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określające maksymalny zasięg usytuowania na terenie jednostki wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków i budowli (w rozumieniu prawa budowlanego) chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą: okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, galerii, schodów zewnętrznych werand, wykuszy, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów budynków oraz nie ograniczają lokalizacji takich obiektów jak: ogrodzenia, drogi, dojazdy, parkingi terenowe, chodniki, dojścia oraz liniowe elementy sieci technicznych i uzbrojenia terenu;
- 11) **obowiązującej linii podziałów wewnętrznych** – należy przez to rozumieć linię, której przebieg na rysunku planu został ściśle określony i nie może podlegać modyfikacjom;
- 12) **proponowanej linii podziałów wewnętrznych** – należy przez to rozumieć linię, której przebieg na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały;
- 13) **zakładach stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii** - należy przez to rozumieć zakłady, w których w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, z udziałem substancji niebezpiecznych, może dojść do emisji, pożaru lub eksplozji, powodujących natychmiastowe zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz środowiska lub do powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem;
- 14) **usługach nieuciążliwych o charakterze lokalnym** – należy przez to rozumieć usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, których oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 15) **zbiorczych sieciach i obiektach infrastruktury** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty związane z uzbrojeniem terenu i obsługujące więcej niż jedną działkę, dla których w planie nie określa się jednoznacznej lokalizacji.

§ 3

1. Rysunek planu obowiązuje w granicach terenu objętego planem.
2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu :
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie podziałów wewnętrznych;
- 6) granica strefy ochronnej od cmentarza;
- 7) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) wymiarowanie w metrach;
- 9) kąty proste w podziałach działek.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe – ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4

1. Na obszarze objętym planem określa się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – strefy oznaczone symbolem **P (1-4P)**;
 - 2) teren zabudowy produkcyjnej z usługami – strefa oznaczona symbolem **P/U**;
 - 3) tereny zabudowy usługowej – strefy oznaczone symbolem **U (1-5U)**;
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – strefy oznaczone symbolem **MN/U (1-6MN/U)**;
 - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – strefy oznaczone symbolem **MN (1-5MN)**;
 - 6) teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej – oznaczony symbolem **RM/MN,U**;
 - 7) teren cmentarza – oznaczony symbolem **ZC**;
 - 8) tereny rolnicze – strefy oznaczone symbolem **R (1-2R)**;
 - 9) tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe – oznaczone symbolem **E (1-5E)**;
 - 10) tereny komunikacji:
 - a) droga publiczna lokalna klasy „L” – oznaczona symbolem **KDL**,
 - b) drogi wewnętrzne lokalne – oznaczone symbolem **KDWL (1-2KDWL)**,
 - c) drogi wewnętrzne dojazdowe klasy „D” – oznaczone symbolem **KDWD (1-3KDWD)**,
 - d) istniejąca droga wewnętrzna – oznaczona symbolem **KDW**,
 - e) ciągi pieszo-jezdne – oznaczone symbolem **KDWP (1-6KDWP)**,
 - f) rezerwa terenu pod poszerzenie drogi – oznaczona symbolem **KDW-r (1-2KDW-r)**,
 - g) teren parkingu publicznego – oznaczony symbolem **KD-p**.
2. Na każdym z ww. terenów zakazuje się innego wykorzystania terenu, niż zgodny z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z zastrzeżeniem §15.
3. Ustala się podział obszaru objętego planem na tereny funkcjonalne i działki, liniami rozgraniczającymi – wg oznaczenia graficznego na rysunku planu:
 - 1) ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o różnym sposobie użytkowania – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) ściśle określonymi rozdzielającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania – obowiązujące linie podziałów wewnętrznych,
 - 3) postulowanymi rozdzielającymi tereny o tym samym sposobie użytkowania – proponowane linie podziałów wewnętrznych.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu – załącznik nr 1.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Nową zabudowę należy lokalizować na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
2. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy z uwzględnieniem zasad określonych w ustaleniach szczegółowych (§ 16 – § 21);
3. Tereny, na których znajduje się zabudowa w złym stanie technicznym należy uporządkować poprzez modernizację istniejących obiektów i dostosowanie ich do obowiązujących standardów budowlanych i ochrony środowiska lub poprzez likwidację tej zabudowy.
4. Od strony ulic i placów ustala się:
 - 1) ażurowe ogrodzenia działki z elementów metalowych, ceramicznych lub drewnianych,
 - 2) ukształtowanie zieleni w formie szpalerów lub żywopłotów.
5. Zakazuje się prowadzenia hodowli zwierząt i lokalizowania obiektów inwentarskich.
6. Cmentarz należy zaprojektować i utrzymywać jako zespół zieleni o charakterze parkowym.
7. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

§ 6

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren objęty planem położony jest na obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona rzek Orli. Użytkowanie rolnicze terenu spełniać musi wymogi ochrony określone dla ww. obszaru.
2. Teren objęty planem położony jest na obszarze występowania czwartorzędowych struktur wodonośnych - Obszar zasobowy Smolice -Rębiechów, pozbawionych ochronnego nadkładu izolacyjnego. W celu ochrony przed infiltracją i migracją zanieczyszczeń do pokładu wodonośnego nakazuje się:
 - 1) podłączenie wszystkich obiektów kubaturowych do miejskiej sieci wodociągowej;
 - 2) prowadzenie gospodarki ściekowej zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.2 pkt 2 i 3;
 - 3) utwardzenie powierzchni, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami szkodliwymi oraz uszczelnienie podłoża, a także wyposażenie tych terenów w systemy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.2 pkt 3;
 - 4) prowadzenie gospodarki odpadami stałymi zgodnie z ustaleniami zawartymi w §14 ust.2 pkt.8,
3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną.
4. Należy chronić istniejącą zielenią wysoką. Zakazuje się wycinki istniejących zadrzewień, jeśli nie stanowią one zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Dopuszcza się wycinkę drzew w przypadkach występowania kolizji z niezbędną infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową, po uzyskaniu stosownych, wymaganych prawem zezwoleń.
5. Zakazuje się lokalizowania zabudowy na gruntach pochodzenia organicznego.

6. Warstwa próchniczna gleby z terenów przeznaczonych pod trwałą zabudowę musi zostać zdjeta i rozplanowana w obrębie obszaru objętego planem lub wykorzystana na innych, wskazanych przez służby gminne, terenach np. wymagających rekultywacji.
7. Na terenach zainwestowanych i planowanych do zainwestowania nakazuje się pozostawienie powierzchni biologicznie czynnych w wielkościach określonych w ustaleniach szczegółowych - §16 - §21;
8. Projektowaną zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający dogodne warunki przewietrzania terenu.
9. Na terenach zabudowy produkcyjnej, baz i magazynów , zabudowy produkcyjnej z usługami i zabudowy usługowej – strefy oznaczone symbolami **P**, **P/U**, **U** – obowiązuje wymóg nasadzenia szpalerów zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej i przestrzeni publicznych.
10. Na obszarze objętym planem ogrzewanie obiektów realizować poprzez wykorzystanie wysokosprawnych urządzeń przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust.2 pkt.7.
11. Oddziaływanie na środowisko związane z funkcjonowaniem istniejących zakładów nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
12. Wszelkie oddziaływania na środowisko związane z planowaną działalnością usługową, produkcyjną i rzemieślniczą nie mogą przekraczać standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.
13. Zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej :
 - 1) mogącej pogorszyć stan czystości wód podziemnych i powierzchniowych, bez instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających środowisko gruntowo-wodne;
 - 2) mogącej pogorszyć stan powietrza atmosferycznego, bez instalacji odpowiednich urządzeń zabezpieczających;
 - 3) powodującej powstawanie odpadów wymagających, zgodnie z przepisami szczególnymi, zagospodarowania w miejscu ich powstawania, bez odpowiednich wymaganych przepisami zabezpieczeń;
14. Na obszarze objętym planem ustala się dopuszczalny poziom hałasu:
 - 1) w strefach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U, zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej RM/MN,U oraz usługowej U – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - 2) w strefach zabudowy mieszkaniowej MN – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
15. W przypadku kolizji realizowanej inwestycji z siecią drenarską należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie. Dokumentację należy uzgodnić z właściwym terenowo organem ds. melioracji wodnych, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji wodnych.

§ 7

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Teren planu objąć należy strefą ochrony archeologicznej „W” ze względu na występujące na obszarze planu zabytkowe stanowiska archeologiczne nr 67-30/30, 67-30/33, 67-30/94, 67-30/95, 67-30/96, 67-30/162, 67-30/167. 3

2. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie objętym planem podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków w zakresie ochrony zabytków archeologicznych. (ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz.1568 z późniejszymi zmianami))

§ 8

Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią następujące tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) **KDL** – droga publiczna lokalna,
 - b) **1-2KDWL** – drogi wewnętrzne lokalne,
 - c) **1-3KDWD** – drogi wewnętrzne dojazdowe,
 - d) **1-6KDWP** – ciągi pieszo-jezdne,
 - e) **1-2KDW-r** – rezerwa terenu pod poszerzenie drogi,
 - f) **KDW** – istniejąca droga wewnętrzna,
 - g) **KD-p** – teren parkingu publicznego,
 - h) **ZC** – teren cmentarza komunalnego.
2. Przestrzeniami publicznymi mogą stać się także tereny zabudowy usługowej udostępnione przez swych właścicieli w określonym czasie.
3. Na terenach przestrzeni publicznych, wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) lokalizację zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) zagospodarowanie zielenią urządzoną.
4. W liniach rozgraniczających tereny komunikacji oznaczone symbolami **KDL**, **KDWD**, **KDWP** i **KD-p** dopuszcza się lokalizację obiektów usługowo-handlowych o powierzchni do 20m², w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną, realizowanych za zgodą zarządcy drogi, w pobliżu przystanków komunikacji zbiorowej, a w razie potrzeb także w innych miejscach.
5. Zabrania się umieszczania:
 - 1) nośników reklamowych w pasach drogowych;
 - 2) nośników reklamowych i reklam na terenie oraz ogrodzeniu cmentarza;
 - 3) nośników reklamowych i reklam na pniach drzew.
6. Na terenach publicznych innych niż wymienione w ust. 5 dopuszcza się umieszczanie reklam oraz tablic informacyjnych pod następującymi warunkami:
 - 1) szerokość tablicy lub reklamy nie będzie przekraczać 1,5 m, a jej wysokość 1 m;
 - 2) nie będą one kolidowały z funkcją podstawową;
 - 3) nie będą utrudniały dostępu do terenów położonych przy terenach publicznych oraz nie będą zaciemniać budynków lub terenów wyznaczonych na ich realizację;
 - 4) będą związane z działalnością firm zlokalizowanych w sąsiedztwie tej przestrzeni po jednej reklamie, bądź tablicy informacyjnej dla każdej firmy.
7. Zaleca się stosowanie ujednoliconej formy reklam oraz tablic informacyjnych, zatwierdzonych przez właściwe służby gminne.

§ 9

Ustalenia dotyczące parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określają ustalenia szczegółowe, zawarte w §16 - §26.

§ 10

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują:
 - 1) tereny górnicze wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
 - 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, wymagające określenia sposobu ich zagospodarowania,
2. Nie wprowadza się ustaleń dotyczących granic i sposobu zagospodarowania ww. terenów.

§ 11

Ustala się następujące zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości :

1. Zakazuje się podziału terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 1U, 2U i 3U** na działki budowlane bez wcześniejszego scalenia gruntów. Nakazuje się scalenie istniejących działek i dokonanie wtórnego podziału zgodnie z rysunkiem planu.
2. Na pozostałych terenach, działki uzyskane w wyniku podziału nieruchomości winny spełniać następujące warunki:
 - 1) dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej powierzchnia wydzielanych działek powinna być taka, aby możliwe było zrealizowanie zamierzenia inwestycyjnego wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, zgodnie z wymogami przepisów budowlanych;
 - 2) szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych winna być dostosowana do wymagań wynikających z przewidywanego ruchu pojazdów, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w szczególności przepisami ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) jeśli w ustaleniach szczegółowych i/lub na rysunku planu nie nakazano inaczej obowiązuje kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70^0 do 110^0 ;
 - 4) zakazuje się wydzielania działek bez zapewnionego bezpośredniego dostępu do drogi.

§ 12

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Na terenach oznaczonych symbolami **1R i 2R** obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
2. Zakazuje się realizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 50 m od granicy lasu.
3. Na terenie oznaczonym symbolem **1P** obowiązują ograniczenia w zakresie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §16 ust.6, wynikające z położenia terenu przy granicy terenu kolejowego,.
4. W odległości mniejszej niż 50 m od granicy projektowanego cmentarza komunalnego – w strefie ochronnej cmentarza zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.
5. Zabrania się lokalizowania zabudowy i nasadzania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych niskopiennych, w wyznaczonej strefie uciążliwości istniejącej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 KV tj. w odległości mniejszej niż 20,5 m od skrajnego przewodu tej linii.
6. Zabrania się lokalizowania parkingów oraz stanowisk pracy, składowisk wyrobów, materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych pod linią i w odległości mniejszej niż 15 m od skrajnego przewodu linii 110 kV.
7. Zabrania się lokalizowania zabudowy i nasadzania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych niskopiennych w odległości mniejszej niż 5 m od skrajnego przewodu istniejących linii energetycznych średniego napięcia 20 kV .

8. W odległości 1,5 m od brzegów rowów melioracyjnych zakazuje się nasadzenia drzew i krzewów, lokalizowania zabudowy, ogrodzeń i innych obiektów budowlanych.
9. Wzdłuż rowów melioracyjnych biegnących przez tereny użytkowane rolniczo, leżące w zlewni chronionej rzeki Orli, należy pozostawić strefę biologicznie czynną o szerokości minimum 6m.
10. Jeśli zagospodarowanie terenu wymagać będzie przebudowy lub przełożenia istniejących sieci uzbrojenia terenu, prace te wykonane być muszą staraniem i na koszt inwestora.

§ 13

Ustala się następujące warunki i zasady obsługi w zakresie komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowić będą:
 - 1) istniejąca publiczna droga powiatowa klasy lokalnej – ulica Kolejowa, przylegająca do obszaru planu od strony wschodniej
 - 2) istniejąca publiczna droga gminna klasy lokalnej – Droga Królewska, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 3) projektowana droga wewnętrzna klasy lokalnej (docelowo lokalna obwodnica miasta Kobyлина), oznaczona na rysunku planu symbolami **1KDWL i 2KDWL**;
 - 4) istniejąca droga wewnętrzna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem **1KDWD**;
 - 5) projektowane drogi wewnętrzne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2KDWD i 3KDWD**;
 - 6) istniejąca droga wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - 7) projektowane ciągi pieszo – jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDWP** do **6KDWP**.
2. Tereny komunikacji o których mowa w punkcie 1 stanowią przestrzeń publiczną ogólnodostępną oraz przestrzeń służącą realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych, w granicach własnych posesji, w tym parkingów terenowych i garaży w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) Dla zabudowy jednorodzinnej (strefa MN) - 2 miejsca postojowe na jedną nieruchomość, wliczając w to garaż; a dla usług zlokalizowanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową dodatkowo – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (strefa MN/U) – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 3) Dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej (strefa RM/MN,U) – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) Dla terenów zabudowy usługowej (strefa U) - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) Dla terenów zabudowy produkcyjnej (strefa P) i produkcyjnej z usługami (P/U) - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) Dla terenu zieleni cmentarnej (ZC) – 1 miejsce parkingowe na 1000 m² powierzchni cmentarza;
 - 7) Na każde 12 miejsc parkingowych należy wyznaczyć 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej;
4. Miejsca postojowe dla projektowanego cmentarza komunalnego **ZC** należy przyjąć na terenie publicznego parkingu terenowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-p**.

§ 14

1. Ustala się następujące ogólne zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu – sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury.
 - 2) Ustala się lokalizację zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej w pasach drogowych za zgodą administratora drogi i w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną terenu;
 - 3) Dopuszcza się lokalizację zbiorczych sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach oznaczonych symbolami **P, P/U, U, MN/U i KD-p**;
 - 4) Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 5) Dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.
 - 6) Wszelkie inwestycje oraz zmiany w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wymagają uzyskania warunków technicznych dysponentów sieci.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) dostawę wody na cele komunalne i produkcyjne dla terenów nowoprojektowanych, poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - b) realizację pierścieniowego układu nowoprojektowanej ulicznej sieci wodociągowej;
 - c) realizację ulicznej sieci wodociągowej o minimalnej nominalnej średnicy zapewniającej zachowanie prawidłowych warunków ochrony przeciwpożarowej;
 - d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację obiektów i sieci wodociągowych zlokalizowanych na obszarze objętym zmianą planu, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy.
 - 2) W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do planowanego miejskiego systemu kanalizacyjnego, na warunkach określonych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej;
 - b) obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu;
 - c) realizację rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie objętym planem;
 - d) technologia i sposób wykonania kanalizacji sanitarnej zapewniać muszą całkowitą szczelność systemu;
 - e) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych i przemysłowych w zbiornikach bezodpływowych. Zbiorniki do czasowego gromadzenia ścieków muszą być całkowicie szczelne i posiadać odpowiedni atest. Nie dopuszcza się montażu zbiorników z elementów prefabrykowanych (kręgów).
 - f) ścieki ze zbiorników bezodpływowych muszą być systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
 - g) nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych i podłączenie sieci kanalizacji sanitarnej po jej realizacji i uruchomieniu na obszarze objętym planem.

- h) na obszarze objętym planem zakazuje się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków opartych na technologii rozsączania ścieków w gruncie;
 - i) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieciowych i lokalnych przepompowni ścieków: lokalizacje obiektów przepompowni spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - j) na terenie objętym planem dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej powodującej powstawanie ścieków, których skład wymaga wstępnego oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej; dopuszczalne parametry ścieków określi dysponent sieci na podstawie przepisów odrębnych;
 - k) dopuszcza się realizację lokalnych obiektów i urządzeń podczyszczania ścieków przemysłowych; lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - l) oddziaływanie na środowisko związane z procesem gromadzenia i podczyszczania ścieków przemysłowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - m) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci oraz obiektów kanalizacji sanitarnej zlokalizowanych na obszarze objętym planem, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.
- 3) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) budowę na obszarze objętym zmianą planu systemu odprowadzania i podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
 - b) zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych nie zanieczyszczonych we własnym zakresie, w granicach nieruchomości; zaleca się stosowanie technologii polegających na rozsączaniu w gruncie lub/i wykorzystanie do celów przeciwpożarowych;
 - c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych nie zanieczyszczonych - z terenów zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem **MN** i terenu cmentarza oznaczonego symbolem **ZC** oraz z połaci dachowych nowoprojektowanych obiektów budowlanych zlokalizowanych na pozostałych terenach - do zbiorczej kanalizacji deszczowej;
 - d) dopuszcza się odprowadzanie do zbiorczej kanalizacji deszczowej - wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych zlokalizowanych na terenach nie wymienionych w podpunkcie c), po ich odpowiednim podczyszczeniu do parametrów wymaganych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - e) tereny zainwestowane, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami szkodliwymi dla środowiska należy wyposażać w systemy podczyszczania i odprowadzenia wód opadowych; powierzchnie, na których może dojść do zanieczyszczenia ww. substancjami należy utwardzić, a podłoże uszczelnić;
 - f) dopuszcza się odprowadzanie do gruntu wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych, po uprzednim podczyszczeniu; podczyszczone wody opadowe i roztopowe odpowiadać muszą parametrom określonym w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - g) dopuszcza się na lokalizację lokalnych obiektów i urządzeń do gromadzenia i/lub podczyszczania wód deszczowych i roztopowych; lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;

- h) oddziaływanie na środowisko związane z procesem gromadzenia i podczyszczania wód opadowych i roztopowych nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - i) uciążliwość związana z procesem gromadzenia i podczyszczania ścieków deszczowych nie może przekraczać granic nieruchomości, na której gromadzone i podczyszczane są te ścieki;
 - j) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci oraz obiektów kanalizacji deszczowej zlokalizowanych na obszarze objętym planem, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zasilanie energetyczne obszaru objętego zmianą planu z istniejącego systemu energetycznego, poprzez jego rozbudowę, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - b) adaptację istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami **1E** i **2E**;
 - c) lokalizację na terenach oznaczonych symbolami od **3E** do **5E** stacji transformatorowych naziemnych lub słupowych 20kV/0,4kV;
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach w zależności od potrzeb użytkowników, pod warunkiem zapewnienia dojazdu; lokalizacje stacji spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - e) powiązanie planowanych i istniejących stacji transformatorowych liniami kablowymi SN;
 - f) realizację wyłącznie kablowych sieci energetycznych i oświetleniowych; nie zezwala się na budowę nowych linii napowietrznych;
 - g) wyznacza się strefę uciążliwości istniejącej linii napowietrznej WN 110 kV – zgodnie z rysunkiem planu; w strefie uciążliwości obowiązują warunki zagospodarowania określone w § 12 ust. 5 i 6;
 - h) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i obiektów elektroenergetycznych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy;
 - i) docelowe skablowanie istniejących linii napowietrznych SN;
 - j) parametry techniczne istniejących linii napowietrznych SN, kolidujących z przeznaczeniem terenu, należy dostosować do wymagań odpowiednich dla przeznaczenia terenu w planie, na koszt właściciela terenu lub inwestora, po uzgodnieniu z dysponentem sieci;
 - k) realizacja inwestycji kolidujących z istniejącymi słupami elektroenergetycznymi oraz stacjami transformatorowymi warunkowana jest przeniesieniem tych słupów lub stacji w inne miejsce, po uzgodnieniu lokalizacji z dysponentem sieci zgodnie z zasadami określonymi planem, na koszt inwestora;
 - l) wszelkie inwestycje związane ze wzrostem zapotrzebowania na energię elektryczną należy realizować na podstawie indywidualnych umów zawieranych na wniosek zainteresowanego inwestora;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci oraz po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci;

- b) ustala się wykorzystanie gazu dla pokrycia potrzeb grzewczych, technologicznych i bytowych;
 - c) zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń służących do indywidualnego zaopatrzenia w gaz; lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
 - d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i obiektów gazowych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy;
- 6) W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:
- a) na obszarze objętym planem rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego lub realizację sieci innego operatora, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
 - b) realizację wyłącznie kablowych sieci telekomunikacyjnych; nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem w zależności od potrzeb; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i obiektów telekomunikacyjnych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, na warunkach określonych przez ich dysponenta oraz obowiązujące w tym zakresie przepisy,
- 7) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) ogrzewanie obiektów zlokalizowanych na obszarze objętym planem z indywidualnych źródeł zlokalizowanych w granicach wydzielonych działek;
 - b) wykorzystanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, tj. gazu, energii elektrycznej, paliw stałych (np. biomasa, drewno itp.), energii odnawialnej itp. ; zakazuje się stosowania do celów grzewczych paliw wysokoemisyjnych;
 - c) dopuszcza się lokalizację wolnostojących, dobudowanych lub wbudowanych obiektów grzewczych o wysokim stopniu sprawności, przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach odrębnych.
 - d) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci ciepłowniczych i obiektów grzewczych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, na warunkach określonych przez obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne.
- 8) W zakresie gospodarki odpadami stałymi komunalnymi i niebezpiecznymi ustala się:
- a) wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
 - b) wprowadza się obowiązek segregacji powstających odpadów komunalnych. Pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów lokalizować w pasach drogowych oraz innych terenach publicznych i ogólnodostępnych, na warunkach określonych przez administratorów tych terenów i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - c) wprowadza się postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi a w szczególności :
 - ustala się czasowe gromadzenie odpadów , w tym odpadów niebezpiecznych w odpowiednich pojemnikach zlokalizowanych w granicach nieruchomości,
 - czasowe magazynowanie odpadów odbywać się musi z zachowaniem warunków zabezpieczających środowisko przed zanieczyszczeniem,

- odpady niebezpieczne gromadzone być muszą w osobnych, szczelnych i odpowiednio oznakowanych pojemnikach wykonanych z materiałów nie reagujących z gromadzonymi odpadami. Ich lokalizacja wykluczać musi dostęp osób postronnych,
 - w celu dalszej przeróbki odpadów - odzysku lub unieszkodliwiania, ustala się ich wywóz poza obszar objęty planem, przez odpowiednie wyznaczone do tego celu podmioty posiadające stosowne, przewidziane prawem zezwolenia.
- d) Masy ziemne z wykopów zagospodarowywać w granicach własnej działki; w przypadku braku takiej możliwości urobek wywozić na miejsce wskazane przez służby gminne.

§ 15

Do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały tereny i obiekty zlokalizowane na obszarze objętym planem mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy.

ROZDZIAŁ III

Przepisy szczegółowe - ustalenia dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami

§ 16

1. Wyznacza się strefę zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oznaczoną symbolem **P**.
2. W strefie **P** ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa produkcyjna, z wykluczeniem zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
 - 2) obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki administracyjne, socjalne, gospodarcze, garaże, wiaty itp.);
 - 3) składy;
 - 4) bazy;
 - 5) magazyny.
3. W strefie **P** ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi, z wyjątkiem usług oświaty i ochrony zdrowia;
 - 2) obsługa komunikacji;
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) place, dojazdy i parkingi;
 - 5) zieleń towarzysząca i izolacyjna.
4. W strefie **P** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P, 2P, 3P i 4P**.
5. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu dla strefy **P**:
 - 1) należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej o szerokości min. 6 m;
 - 2) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew od strony dróg i terenów publicznych;
 - 3) nową zabudowę należy lokalizować w sposób zapewniający dogodne przewietrzanie terenu;
 - 4) maksymalną wysokość zabudowy usługowej, baz, składów oraz magazynów ustala się na 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej ustala się na 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 6) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w punkcie 5 dla masztów lub kominów, przy czym ich wysokość nie może być większa niż 25 m ponad poziom terenu;
 - 7) dopuszcza się zwiększanie, wysokości określonej w punkcie 5 do maksymalnie 22 m od poziomu terenu dla urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji, z zaleceniem obudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu;
 - 8) na długich elewacjach w zabudowie produkcyjnej należy wprowadzić podział poprzez np. zastosowania ryzalitów, bądź poprzez zróżnicowania materiału lub kolorystyki elewacji;
 - 9) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie;
 - 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 60% powierzchni terenu;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu;
 - 12) powierzchnia wydzielanych działek powinna być taka, aby możliwe było zrealizowanie zamierzenia inwestycyjnego wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, zgodnie z wymogami przepisów budowlanych;
 - 13) szerokość wydzielanych dróg dojazdowych winna być dostosowana do wymagań wynikających z przewidywanego ruchu pojazdów, zgodnie z przepisami budowlanymi, a w szczególności ochrony przeciwpożarowej;
 - 13) obowiązuje zapewnianie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w §13 ust.3.
6. Dla terenów określonych w ust. 4 obowiązują ustalenia ogólnego planu a w szczególności zawarte w §5 - §7, §11 - §15 i zasady zagospodarowania terenu dla strefy P oraz następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1P** ustala się:
 - a) zakaz realizacji inwestycji związanych z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi, stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego oraz stanowiącymi zagrożenie dla środowiska,
 - b) budowle i budynki nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odległość ta nie może być mniejsza niż 20 m od osi skrajnego toru,
 - c) dopuszcza się lokalizację masztu (konstrukcji wieżowej) wyłącznie w odległości większej od granicy obszaru kolejowego niż planowana wysokość takiego obiektu, celem uniknięcia zatarasowania torów kolejowych w razie awaryjnego upadku konstrukcji,
 - d) w obiektach kubaturowych położonych w strefie 50 m od linii kolejowej należy stosować konstrukcje odporne na drgania i wibracje,
 - e) w obiektach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, położonych w strefie 50 m od linii kolejowej należy stosować stolarkę okienną i drzwiową tłumiącą hałas,
 - f) odległość budynków i budowli od linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia nie może być mniejsza niż 5 m od skrajnego przewodu linii,
 - g) parametry techniczne istniejących linii napowietrznych SN, kolidujących z przeznaczeniem terenu, należy dostosować do wymagań odpowiednich dla przeznaczenia terenu w planie, na koszt właściciela terenu lub inwestora, po uzgodnieniu z dysponentem sieci,
 - h) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Kolejowej - wg rysunku planu,
 - i) dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej w odległości większej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - j) dla ochrony przed zagrożeniami mechanicznymi i iskrzeniem trakcji elektrycznej ogrodzenie terenu od strony linii kolejowej należy wykonać jako betonowe o minimalnej wysokości 1,80 m,

- k) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wód opadowych i roztopowych w kierunku przeciwnym do torów kolejowych,
 - l) w pasie terenu w odległości 1,5 m od krawędzi istniejącego rowu obowiązują ustalenia określone w §12 ust.7,
 - m) dopuszcza się zarurowania istniejącego rowu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu, po uzgodnieniu z właściwym terenowo organem ds. melioracji wodnych.
 - n) dopuszcza się lokalizację bocznicy kolejowej dla obsługi zabudowy produkcyjnej po uzgodnieniu z zarządcą linii kolejowej oraz właściwym organem w zakresie bezpieczeństwa i obronności kraju, które określą zasady i warunki realizacji,
 - o) dojazd do terenu – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDWD, przy czym dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego dojazdu, z ul. Kolejowej oraz z drogi dojazdowej położonej po zachodniej stronie obszaru planu,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2P** ustala się:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony zachodniej — w linii istniejącej zabudowy na sąsiednim terenie o symbolu RM/MN,U, wg rysunku planu,
 - b) odległość budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi od linii energetycznej napowietrznej średniego napięcia nie może być mniejsza niż 5 m od skrajnego przewodu linii,
 - c) parametry techniczne istniejących linii napowietrznych SN, kolidujących z przeznaczeniem terenu, należy dostosować do wymagań odpowiednich dla przeznaczenia terenu w planie, na koszt właściciela terenu lub inwestora, po uzgodnieniu z dysponentem sieci,
 - d) dojazd do terenu — z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDWD i 2KDWD,
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem **3P** - teren istniejącego młyna, ustala się:
- a) istniejące obiekty powinny być zmodernizowane z zastosowaniem technologii oraz materiałów izolacyjnych, powodujących ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko zakładu tak, aby poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny zostały zachowane standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się likwidację istniejącej zabudowy,
 - c) dojazd do terenu– z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDL - Drogi Królewskiej,
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem **4P** ustala się:
- a) dopuszcza się adaptację istniejących budynków w dobrym stanie technicznym i przeznaczenie ich na cele produkcyjne i usługowe pod warunkiem ograniczenia ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko tak, aby poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny zostały zachowane standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych,
 - b) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Kolejowej - wg rysunku planu,
 - c) dojazd do terenu - istniejący, z ul. Kolejowej,

§ 17

1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej z usługami, oznaczony symbolem **P/U**.
2. Dla terenu **P/U** ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
 - 1) zabudowa produkcyjna, z wykluczeniem zakładów stwarzających zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;

- 2) obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki administracyjne, gospodarcze, socjalne, garaże, wiaty itp.);
 - 3) magazyny i składy;
 - 4) usługi, z wyjątkiem usług oświaty i ochrony zdrowia.
3. Dla terenu **P/U** ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) place, dojazdy i parkingi;
 - 3) zieleń towarzysząca i izolacyjna;
 - 4) .obiekty małej architektury.
4. Dla terenu **P/U** obowiązują ustalenia ogólnego planu a w szczególności zawarte w §5 - §7, §11 - §15 oraz następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) istniejące obiekty, w tym istniejący tartak, powinny być zmodernizowane z zastosowaniem technologii oraz materiałów izolacyjnych, powodujących ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko zakładu tak, aby poza terenem do którego inwestor ma tytuł prawny zostały zachowane standardy jakości środowiska określone w przepisach odrębnych,
 - 2) dopuszcza się likwidację istniejącego zainwestowania;
 - 3) w odległości min. 50 m od granicy projektowanego cmentarza zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;
 - 4) zaleca się lokalizację usług po zachodniej stronie terenu, wzdłuż drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDWD;
 - 5) obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew od strony dróg i terenów publicznych;
 - 6) nową zabudowę należy lokalizować w sposób zapewniający dogodne przewietrzanie terenu;
 - 7) maksymalną wysokość zabudowy usługowej, baz, składów oraz magazynów ustala się na 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 8) maksymalną wysokość zabudowy produkcyjnej ustala się na 18 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 9) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w punktach 7 i 8 dla masztów lub kominów, przy czym ich wysokość nie może być większa niż 25 m ponad poziom terenu;
 - 10) dopuszcza się zwiększanie, wysokości określonej w punkcie 8 do maksymalnie 22 m od poziomu terenu dla urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji, z zaleceniem obudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu;
 - 11) na długich elewacjach w zabudowie produkcyjnej należy wprowadzić podział poprzez np. zastosowania ryzalitów, bądź poprzez zróżnicowania materiału lub kolorystyki elewacji;
 - 12) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰ lub dachy płaskie;
 - 13) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 60% powierzchni terenu;
 - 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu;
 - 15) powierzchnia wydzielanych działek powinna być taka, aby możliwe było zrealizowanie zamierzenia inwestycyjnego wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi, zgodnie z wymogami przepisów budowlanych;
 - 16) szerokość wydzielanych dróg dojazdowych winna być dostosowana do wymagań wynikających z przewidywanego ruchu pojazdów, zgodnie z przepisami budowlanymi, a w szczególności ochrony przeciwpożarowej;
 - 17) minimalna odległość budynków i budowli od linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia nie może być mniejsza niż 5 m od skrajnego przewodu linii;

- 18) parametry techniczne istniejących linii napowietrznych SN, kolidujących z przeznaczeniem terenu, należy dostosować do wymagań odpowiednich dla przeznaczenia terenu w planie, na koszt właściciela terenu lub inwestora, po uzgodnieniu z dysponentem sieci;
- 19) dojazd do terenu – z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem 1KDWD i 2KDWD oraz z parkingu terenowego oznaczonego symbolem KD-p;
- 20) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w §13 ust.3.

§ 18

1. Wyznacza się strefę zabudowy usługowej oznaczoną symbolem **U**.
2. W strefie **U** ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa usługowa:
3. W strefie **U** ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenów:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki garażowe, pomocnicze itp.);
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
 - 5) parkingi, place, dojazdy, ciągi piesze;
 - 6) zieleń towarzysząca i izolacyjna.
4. W strefie **U** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U i 5U**.
5. W strefie **U** ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²;
 - 2) w odległości min. 50m od granicy projektowanego cmentarza – w strefie ochronnej cmentarza oznaczonego symbolem **ZC** – zakazuje się lokalizacji obiektów żywienia zbiorowego, obiektów magazynowania i przechowywania artykułów spożywczych oraz zakładów produkujących artykuły żywności;
 - 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
 - 4) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej zabudowy usługowej:
 - a) ilość kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) wysokość zabudowy :
 - przy dachu stromym – maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - przy dachu płaskim – maksymalnie 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej;
 - c) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - d) doświetlenie pomieszczeń poddasza przez lukarny lub okna połaciowe.
 - 5) architektura obiektów towarzyszących musi być zharmonizowana z architekturą budynku usługowego;
 - 6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących w granicach działek sąsiednich pod warunkiem wspólnego ich usytuowania na graniczących ze sobą działkach;
 - 7) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50% powierzchni działki;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;

- 9) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w 13 ust.3.
6. Dla terenów określonych w ust. 3 obowiązują ustalenia ogólnego planu a w szczególności zawarte w §5 - §7, §11 - §15 i zasady zagospodarowania terenu dla strefy **U** oraz następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) nie dopuszcza się podziałów wewnętrznych dla terenów oznaczonych symbolami **1U**, **2U** i **3U**;
 - 2) dopuszcza się podziały wewnętrzne dla terenów **4U** i **5U** z zachowaniem minimalnej szerokości frontu działki – 30 m;
 - 3) dla terenu **4U** zaleca się lokalizację usług związanych z obsługą cmentarza komunalnego.
 - 4) Obsługa komunikacyjna terenów strefy **U** – z projektowanych i istniejących dróg lokalnych i dojazdowych:
 - a) dojazd do terenów **1U**, **2U**, **3U** i **5U** – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDWD,
 - b) dojazd do terenu **4U** – z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL (Drogi Królewskiej)

§ 19

1. Wyznacza się strefę zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczoną symbolem **MN/U**.
2. W strefie **MN/U** ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
3. W strefie **MN/U** ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenów:
 - 1) obiekty i urządzenia towarzyszące (budynki garażowe, gospodarcze itp.);
 - 2) obiekty małej architektury,
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej
 - 4) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
 - 5) parkingi, place, dojazdy i ciągi piesze;
 - 6) zieleń izolacyjna i towarzysząca.
4. W strefie **MN/U** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U**, **5MN/U** i **6MN/U**.
5. W strefie **MN/U** ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 400 m²;
 - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków inwentarskich oraz zakładów produkujących artykuły żywności;
 - 3) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy - wg rysunku planu;
 - 4) na każdej działce zezwala się na lokalizację następujących budynków:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego lub dwurodzinnego,
 - b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
 - c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 35,0 m²,
 - d) budynku przeznaczonego na usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym.
 - 5) usługi, o których mowa w ust.2, pkt 1 należy realizować jako:
 - a) wolnostojące,
 - b) usytuowane w parterach budynków mieszkalnych,
 - c) dobudowane do budynków mieszkalnych.

- 6) architektura obiektów usługowych i towarzyszących musi być zharmonizowana z architekturą budynku mieszkalnego;
 - 7) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących i budynków gospodarczych w granicach działek sąsiednich pod warunkiem wspólnego ich usytuowania na graniczących ze sobą działkach;
 - 8) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych:
 - a) ilość kondygnacji – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) wysokość zabudowy :
 - przy dachu stromym – maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - przy dachu płaskim – maksymalnie 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej;
 - c) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie, pokrycie – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
 - e) doświetlenie pomieszczeń poddasza poprzez lukarny i okna połaciowe.
 - 9) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej wolnostojących budynków niemieszkalnych:
 - a) Wysokość zabudowy wolnostojącej - 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej;
 - b) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny.
 - 10) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50% powierzchni działki;
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
 - 12) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w 13 ust.3.
6. Dla terenów określonych w ust. 3 obowiązują ustalenia ogólne planu a w szczególności zawarte w §5 - §7, §11 - §15 i zasady zagospodarowania terenu dla strefy **MN/U** oraz następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **1MN/U** i **2MN/U** ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 40 m;
 - b) minimalną powierzchnia nowo wydzielanych działek – 1200 m²;
 - c) działki wytyczać prostopadle do linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych;
 - d) proponowany podział na działki budowlane przedstawiono graficznie na rysunku planu;
 - e) ustala się przykrycie istniejącego rowu , po uzgodnieniu z właściwym terenowo organem ds. melioracji wodnych,
 - f) dojazd do terenu 1MN/U – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDWD i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDWP
 - g) dojazd do terenu 2MN/U – z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDWD i ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych symbolami 1KDWP.
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolem od **3MN/U** do **6MN/U** ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi powiatowej (ul. Kolejowej) – wg rysunku planu;
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek pod warunkiem zachowania:
 - minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek – 25 m;
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²;
 - bezpośredniego dostępu do drogi.
 - c) działki wytyczać prostopadle do linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych;

- 3) Obsługa komunikacyjna terenów od **3MN/U** do **6MN/U** – z istniejącej drogi powiatowej – ul. Kolejowej oraz z dróg lokalnych i dojazdowych wg rysunku planu:
 - a) dojazd do terenu **3MN/U** – z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL (Drogi Królewskiej),
 - b) dojazd do terenu **4MN/U** – z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,
 - c) dojazd do terenów **5MN/U** i **6MN/U** – z drogi wewnętrznej dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDWD.

§ 20

1. Wyznacza się strefę zabudowy mieszkaniowej oznaczoną symbolem **MN**.
2. W strefie **MN** ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. W strefie **MN** ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenów:
 - 1) usługi nieuciążliwe o charakterze lokalnym wbudowane w partery budynków jednorodzinnych; powierzchnia użytkowa usług nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) obiekty towarzyszące - budynki garażowe i gospodarcze;
 - 3) obiekty sportu i rekreacji;
 - 4) obiekty małej architektury;
 - 5) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 6) zieleń towarzysząca.
4. W strefie **MN** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**.
5. W strefie **MN** ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
 - 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy – wg rysunku planu;
 - 3) na każdej działce zezwala się na lokalizację następujących budynków:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego jednorodzinnego,
 - b) garażu wolnostojącego lub wbudowanego,
 - c) budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 35,0 m².
 - 4) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych:
 - a) ilość kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) wysokość zabudowy :
 - przy dachu stromym – maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - przy dachu płaskim – maksymalnie 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej;
 - c) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie, pokrycie – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
 - e) doświetlenie pomieszczeń poddasza poprzez lukarny i okna połaciowe.
 - 5) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych:

- a) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej,
 - b) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny.
 - 6) architektura budynków garażowych i gospodarczych musi być zharmonizowana z architekturą budynku mieszkalnego;
 - 7) dopuszcza się lokalizację garaży wolnostojących i budynków gospodarczych w granicach działek sąsiednich pod warunkiem wspólnego ich usytuowania na graniczących ze sobą działkach;
 - 8) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 30% powierzchni działki;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki;
 - 10) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w 13 ust.3.
6. Dla terenów określonych w ust. 4 obowiązują ustalenia ogólne planu a w szczególności zawarte w §5 - §7, §11 - §15 i zasady zagospodarowania terenu dla strefy **MN** oraz następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **1MN, 2MN, 3MN i 4MN** ustala się:
 - a) zakaz podziału terenów na działki budowlane bez wcześniejszego scalenia gruntów zgodnie z § 11 pkt.1,
 - b) obowiązuje podział terenów na działki budowlane według linii podziałów wewnętrznych ustalonych na rysunku planu,
 - c) w podziałach geodezyjnych terenu na działki budowlane obowiązuje zachowanie kątów prostych 90⁰ oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem **5MN** ustala się:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi powiatowej (ul. Kolejowej) – 8 m, wg rysunku planu;
 - b) dopuszcza się wtórny podział działek pod warunkiem zachowania:
 - minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek – 20 m;
 - minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 800 m²;
 - bezpośredniego dostępu do drogi.
 - c) działki wytyczać prostopadłe do linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych;
 - d) orientacyjny podział na działki budowlane przedstawiono graficznie na rysunku planu;
 - 3) formę architektoniczną nowych budynków mieszkalnych na działkach, których front znajduje się w linii rozgraniczającej ul. Kolejową – należy dostosować do istniejących budynków.
 - 4) Obsługa komunikacyjna terenów od **1MN** do **5MN** z istniejących dróg lokalnych oraz planowanych dróg wewnętrznych wg rysunku planu:
 - dojazd do terenów **1MN, 2MN i 3MN** – z dróg wewnętrznych (ciągów pieszo-jezdnych) oznaczonych symbolami 2KDWP, 3KDWP i 4KDWP, oraz drogi lokalnej KDL (Drogi Królewskiej);
 - dojazd do terenu **4MN** – z dróg lokalnych oznaczonych symbolami KDL i 2KDWL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDWD;
 - dojazd do terenu **5MN** – z ulicy Kolejowej, drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDWL, drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDWD oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 5 KDWP i 6KDWP;

§ 21

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem **RM/MN,U**.
2. Dla terenu **RM/MN,U** ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodową i mieszkaniowa jednorodzinna
3. Dla terenu **RM/MN,U** ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
 - 1) nieuciążliwe usługi o charakterze lokalnym, wbudowane w partery budynków mieszkalnych;;
 - 2) obiekty towarzyszące – garaże i budynki gospodarcze;
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) place i parkingi;
 - 5) zieleń towarzysząca i izolacyjna.
4. Dla terenu określonego w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólnego planu a w szczególności zawarte w §5 - §7, §11 - §15 i następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) na terenie zabudowy zagrodowej nie mogą być lokalizowane obiekty inwentarskie, powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej - wg rysunku planu;
 - 3) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej budynków mieszkalnych:
 - a) ilość kondygnacji – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) wysokość zabudowy :
 - przy dachu stromym – maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - przy dachu płaskim – maksymalnie 8 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej;
 - c) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie, pokrycie – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - d) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;
 - e) doświetlenie pomieszczeń poddasza poprzez lukarny i okna połaciowe.
 - 4) Ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) architektura obiektów towarzyszących musi być zharmonizowana z zabudową mieszkaniową;
 - b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki wieńczącej;
 - c) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35° lub dachy płaskie;
 - 5) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 50% powierzchni działki;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki;
 - 7) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach własnej działki w ilości określonej w 13 ust.3.
 - 8) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi położonej po zachodniej stronie obszaru planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDWD;

§ 22

1. Wyznacza się teren zieleni cmentarnej oznaczony symbolem **ZC**.

2. Dla terenu **ZC** ustala się jako podstawowe przeznaczenia terenu – cmentarz komunalny.
3. Dla terenu **ZC** ustala się następujące dopuszczalne przeznaczenie terenu:
 - 1) dom przedpogrzebowy;
 - 2) kaplica cmentarna;
 - 3) columbarium;
 - 4) budynek administracyjny i obiekty towarzyszące (garaże, ogólnodostępne sanitariaty itp.);
 - 5) urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 6) place, aleje i ścieżki;
 - 7) zieleń towarzysząca i izolacyjna.
4. Dla terenu określonego w ust. 1 obowiązują ustalenia ogólnego planu a w szczególności zawarte w §5 - §8 i §12 - §15 i następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) wyznacza się strefę ochronną cmentarza o szerokości 50m od jego granic, w której obowiązują zakazy zawarte w §12 ust.4;
 - 2) cmentarz należy projektować i utrzymywać jako zieleń o charakterze parkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) wzdłuż ogrodzenia cmentarza należy urządzić pas zieleni wysokiej;
 - 4) wysokość kaplicy cmentarnej – maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przykrycia obiektu, przy czym dopuszcza się zwiększenie tej wysokości dla dominanty architektonicznej (wieży), ale nie wyżej niż 25 m od poziomu terenu do jej najwyższego punktu;
 - 5) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej domu przedpogrzebowego i budynku administracyjnego:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - b) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny,
 - c) doświetlenie pomieszczeń poddasza przez lukarny lub okna połaciowe.
 - 6) ustala się warunki w zakresie formy architektonicznej wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych:
 - a) architektura obiektów towarzyszących musi być zharmonizowana z budynku administracyjnego;
 - b) wysokość zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - c) dachy – strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°; pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny;
 - 7) dojazd do terenu cmentarza - z drogi lokalnej (Drogi Królewskiej) oznaczonej symbolem KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDWD;
 - 8) miejsca postojowe – na terenie parkingu terenowego KD-p.

§ 23

1. Wyznacza się strefę terenów rolniczych, oznaczoną symbolem **R**.
2. W strefie **R** ustala się jako podstawowe przeznaczenie terenu - uprawy rolnicze.
3. W strefie **R** jako dopuszczalne przeznaczenie terenu ustala się:
 - 1) niemieszkalne obiekty obsługi rolnictwa (stodoły, płyty obornikowe, wiaty itp.);
 - 2) obiekty i sieci infrastruktury technicznej.
4. W strefie **R** zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich i hodowli zwierząt.

5. W strefie **R** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1R** i **2R**.
6. W strefie **R** obowiązują ograniczenia zagospodarowania terenu zawarte w §12.
7. Zakazuje się lokalizacji obiektów w odległości mniejszej niż :
 - a) 8m – od linii rozgraniczającej drogę powiatową – ul. Kolejową,
 - b) 8m – od linii rozgraniczającej tereny komunikacji oznaczone symbolami 1KDW-r i 2KDW-r;
 - c) 6m – od linii rozgraniczających drogę gminną oznaczoną symbolem KDL (Drogę Królewską)
8. W strefie **R** obowiązują ograniczenia w prowadzeniu upraw rolnych wynikające z położenia terenu w zlewni chronionej rzeki Orli. Obowiązuje program działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych zawarty w obowiązującym Rozporządzeniu Dyrektora RZGW we Wrocławiu.

§24

1. Wyznacza się tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**, **1KDWL**, **2KDWL**, **1KDW-r**, **2KDW-r**, **1KDWD**, **2KDWD**, **3KDWD**, **1KDWP**, **2KDWP**, **3KDWP**, **4KDWP**, **5KDWP**, **6KDWP**, **KDW** i **KD-p**.
2. Dla terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) istniejąca droga gminna – Droga Królewska o symbolu **KDL**:
 - a) droga publiczna , klasy lokalnej „L”,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczenia – 15 m, a na terenie zainwestowanym, wg rysunku planu,
 - c) jezdnia o szerokości min. 5 m,
 - d) chodniki obustronne,
 - e) ścieżka rowerowa po jednej stronie ulicy,
 - f) starodrzew – do utrzymania,
 - g) drogę należy obsadzić drzewami po obu jej stronach,
 - h) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, sieci infrastruktury technicznej i niewielkich obiektów handlowych (kiosków), w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną, realizowanych za zgodą zarządcy drogi, w pobliżu przystanków komunikacji zbiorowej, a w razie potrzeb także w innych miejscach;
 - 2) droga wewnętrzna o symbolach **1KDWL** i **2KDWL**:
 - a) projektowane drogi wewnętrzne, klasy lokalnej L; docelowo lokalna obwodnica miasta Kobyłina;
 - b) szerokość w liniach rozgraniczenia - 12 m wg rysunku planu; docelowo – 20 m;
 - c) jezdnia o szerokości min. 5 m, docelowo – min. 6 m;
 - d) chodnik jednostronny zlokalizowany od strony planowanej zabudowy mieszkaniowej,
 - e) docelowo - ścieżka rowerowa zlokalizowana od strony planowanej zabudowy mieszkaniowej,
 - f) chodnik i ścieżka rowerowa oddzielone od jezdni pasem zieleni,
 - g) dopuszcza się lokalizację : miejsc parkingowych i sieci infrastruktury technicznej .
 - 3) tereny komunikacji o symbolach **1KDW-r** i **2KDW-r**:
 - a) planowana rezerwa terenu pod poszerzenie drogi lokalnej KDWL – pas o szerokości 8 m, dla realizacji obwodnicy lokalnej;

- b) zagospodarowanie terenu zapewniać musi poprawę warunków i bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) dopuszcza się lokalizację parkingów i sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni .
- 4) drogi wewnętrzne dojazdowe o symbolach **1KDWD, 2KDWD i 3KDWD**:
- a) projektowana droga wewnętrzna, klasy dojazdowej "D",
 - b) szerokość w liniach rozgraniczenia — 10 m, odcinek drogi **3KDWD** – 11m wg rysunku planu;
 - c) jezdnia o szerokości min. 5 m z obustronnym chodnikiem;
 - d) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, sieci infrastruktury technicznej i niewielkich obiektów handlowych (kiosków) oraz zieleni, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną, realizowanych za zgodą zarządcy drogi;
 - d) w celu realizacji drogi oznaczonej symbolem 2KDWD wymagana likwidacja istniejącego rowu melioracyjnego, po uzgodnieniu z właściwym terenowo organom ds. melioracji wodnych;
- 5) drogi wewnętrzne o symbolach **1KDWP, 2KDWP, 3KDWP, 4KDWP i 6KDWP**:
- a) projektowane ciągi pieszo-jezdne,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczenia - 8 m, wg rysunku planu
 - e) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych, sieci infrastruktury technicznej i niewielkich obiektów handlowych (kiosków) oraz zieleni, w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną, realizowanych za zgodą zarządcy drogi;
- 6) droga wewnętrzna o symbolu **5KDWP**:
- a) istniejąca droga dojazdowa,
 - b) zagospodarowanie docelowe – ciąg pieszo-jezdny,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczenia – 7 m,
 - f) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 7) droga wewnętrzna o symbolu **KDW**:
- a) istniejąca droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczenia - istniejąca, wg rysunku planu,
 - g) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 8) teren komunikacji o symbolu **KD-p** :
- a) przeznaczenie terenu – parking terenowy,
 - b) wjazd na parking z drogi gminnej lokalnej KDL ,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - d) parking należy utwardzić i zapewnić odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami określonymi w §14 ust.2 pkt.3,

§ 25

1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E - 5E**.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się na lokalizację stacji transformatorowych.
3. Tereny o symbolu **4E i 5E** obsadzić zielenią.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 26

Stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) ustala się na:

- 1) dla terenów w strefie **P, P/U, U, RM/MN/U, MN/U i MN** – 30%
- 2) dla pozostałych terenów – 0 %.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobyłina.

§ 28

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Kobylin.

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Piotr Chlebowski