

Projekt

z dnia 13 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXV/481/17 z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice i stwierdzeniu, iż przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXIX/756/18, z dnia 8 czerwca 2018r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XXV/481/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 kwietnia 2017 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, 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.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem literowym wraz z numerem;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej "A";
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej "B" obejmującej historyczny układ ruralistyczny;
- 6) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 8) zielen izolacyjna.

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) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię mierzoną po zewnętrznym obrysie murów budynku;
- 4) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) 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;
- 6) 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), obiekty małej architektury, budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów.
- 8) zieleni izolacyjnej - 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

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna -należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.
- 3) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć obiekty zabudowy zagrodowej (z wyłączeniem budynków wielolokalowych, powyżej dwóch lokali), z wyłączeniem inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem sieci i urządzeń uzbrojenia terenu).
- 4) 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, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - b) gastronomia - restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
 - c) handel detaliczny - sprzedaż detaliczna towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - d) handel hurtowy – obiekty związane ze sprzedażą hurtową towarów, wraz z obiektami towarzyszącymi,

- e) niepubliczne usługi oświaty – działalność niepublicznych przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, , a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- f) obsługa firm i klienta – biura 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, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- g) 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, intrologatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- h) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - działalność niepublicznych przychodni, poradni, ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szkół rodzenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- i) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty sportowe i rekreacyjne, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku), a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- j) usługi kultu religijnego – należy przez to rozumieć obiekty służące prowadzeniu działalności związanej z kultem religijnym, w tym budynków zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku), a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- k) usługi publiczne – należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty usług publicznych, szczególnie z zakresu: oświaty, kultury i nauki, zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, ochrony przeciwpożarowej oraz administracji, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- l) transport – działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych oraz stacje paliw i myjnie samochodowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- m) kultura - 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,
- n) turystyka – obiekty pod działalność turystyczną, hoteli, moteli, pensjonatów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- o) obsługa pojazdów samochodowych – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, w tym stacje paliw, 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,
- 5) zabudowa produkcyjna – należy przez to rozumieć obiekty przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, w tym przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości;
- 6) zieleni urządzona - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, arboreta, alpinaria, grodziska, kurhany, urządzenia rekreacji oraz inne urządzenia i obiekty towarzyszące.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogólne ustalenia dotyczące linii zabudowy:

- 1) następujące części budynku nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,5m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) 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;
- 2) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

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

- 1) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 2) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN, MN/RM, MN/U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) MW, M, U/M, MN/MW- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo – usługowych, a w przypadku lokalizacji inwestycji związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - c) UP - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 3) 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) na terenie opracowania wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej "A" obejmującą zespół pałacowo - parkowy, dla której:
 - a) restauracja i modernizacja obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektu,
 - b) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych i dworskich możliwa jest wyłącznie 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 i kolorystyki,
 - c) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - d) należy usunąć elementy wtórne, dysharmonizujące, obiekty przebudowane należy poddać rewaloryzacji, z przywróceniem historycznej bryły i elewacji,
 - e) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - g) zakazuje się podziału nieruchomości,
 - h) zakazuje się budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - i) w założeniu parkowym należy:
 - zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - obszar winien zostać założeniem zielonym,
 - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań,
 - należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,

- zakazuje się 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 dysharmonizujące obiekty, w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni.

2) na terenie opracowania wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej "B" obejmującą historyczny układ ruralistyczny, dla której:

- a) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzennoarchitektoniczną 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,
- b) ustala się utrzymanie i konserwację zachowanych elementów historycznego układu przestrzennego oraz poszczególnych elementów tego układu,
- c) ustala się działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w stosunku do historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków i obiektów zabytkowych,
- d) ustala się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów, kolorystyki, z użyciem tradycyjnych, historycznych lokalnych materiałów,
- e) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- f) ustala się, że nowa zabudowa nie może dominować nad historyczną,
- g) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie teren,
- h) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
- i) ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowe podziemne;
- j) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - nowe budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu,
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 38° do 45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym,
 - budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane: zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu.

3) na terenie opracowania wskazuje się obiekt ujęty w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

- a) nr A/3846/390/W z dnia 04.08.1977 roku- pałac, ul. Parkowa 1,
- b) nr A/3846/390/W z dnia 04.08.1977 roku - park pałacowy, ul. Parkowa,

4) na terenie opracowania wskazuje się obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

- a) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 20,
- b) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 30,

- c) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 32,
 - d) oficyna mieszkalno- gospodarcza, ul. Parkowa 7,
 - e) budynek gospodarczy, obiekt mieszkalno - gospodarczy, ul. Parkowa 7,
 - f) dom mieszkalny, ul. Kolejowa 20b.
- 5) na rysunku planu wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu;
- 6) Dla obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską na mocy planu obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- a) należy zachować ich 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 zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, 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,
 - f) zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding",
 - g) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym),
 - h) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - i) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.

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

- 1) powierzchnia działek: minimum 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działek: minimum 16 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) parametry ustalone w pkt. 1, 2, 3, nie dotyczą działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązują parametry wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym.
- 2) dopuszcza się realizację systemów komunikacji wewnętrznej;
- 3) ustala się obsługę terenów 1M i 2M poprzez sieć dróg wewnętrznych włączonych do dróg o symbolach 3KDL i 6KDL;
- 4) nowo 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 budowlanych,
 - 10 m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych,
 - 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,

- b) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
 - c) ciągi pieszo-jezdne zaleca się wyposażać w progi lub inne urządzenia spowalniające ruch pojazdów samochodowych,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu – 2,5 m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu – 3,5 m;
- 5) ustala się liczbę miejsc postojowych:
- a) dla terenów usług publicznych - minimum 1 miejsce postojowe, na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni całkowitej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
 - c) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca postojowe na jedno gospodarstwo, wliczając w to garaże,
 - d) dla zabudowy usługowej:
 - minimum 2 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 6 m² do 20 m²,
 - następne 3 miejsca postojowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20 m²,
 - każde następne 2 miejsca postojowe, na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej usług,
 - w przypadku realizacji obiektów usługowo – handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży,
 - w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój hotelowy (motelowy),
 - e) dla zabudowy produkcyjnej minimum 1 miejsce postojowe na 4 miejsca pracy w produkcji;
 - f) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - g) miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wlicza się do bilansu miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) miejsca postojowe należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc postojowych.
 - i) do bilansu miejsc parkingowych dla usług publicznych wlicza się również miejsca postojowe utworzone na terenach o symbolach: 3KDL i 7KDD.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, studni głębinowych, 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) ustala się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oraz z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:

- a) ustala się zaopatrzenie z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych:
- z sieci wodociągowej,
 - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę z wyłączeniem terenów 1UP, 2UP, 3UP, 4UP i terenów US;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, alternatywnie dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych: do gruntu, do cieków wodnych, na teren działki lub magazynowanie w zbiornikach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

§ 12. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny usług publicznych, usługi sportu i rekreacji oraz drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD, KDPj, wyznaczone w niniejszym planie stanowią obszar przestrzeni publicznej;
- 2) na terenach publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: urządzeń technicznych i zieleni, a także prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) na 30%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN i 27MN, 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 wolnostojących budynkach usługowych;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50 m²;
 - 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150 m²;
 - 5) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem,

usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;

6) ustala się obowiązek urządzenia 10 m pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu na terenie 27MN.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się układ zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 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 pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekroczyć 2;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:
 - a) dachy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachów nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,4;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 450 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej oraz 337 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej.

5. Tereny oznaczone symbolami: 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 21MN i 27MN, znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM i 4MN/RM, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa.
- 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, kultury, turystyki,

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 wolnostojących budynkach usługowych;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50 m²;
 - 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150 m²;
 - 5) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie 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 – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).
 - 6) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.
 - 7) ustala się zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
 - 8) ustala się zakaz lokalizacji silosów oraz nowych budynków gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150 m².
- ## 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się układ zabudowy mieszkaniowej - wolnostojąca lub bliźniacza;
 - 2) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12 m;
 - 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
 - 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza użytkowego;
 - 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
 - 6) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:
 - a) dachy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 50%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;
 - c) 2000 m² dla jednego budynku zagrodowego.
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 450 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojącej oraz 337 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej.

5. Tereny oznaczone symbolami: 1MN/RM, 2MN/RM, 3MN/RM i 4MN/RM znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

§ 16.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW i 8MW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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) zieleni 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 wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50 m²;
- 4) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 400 m²;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych ustala się na 12 m;
- 2) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży ustala się na 7 m;
- 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekroczyć 2;

- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 1) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:
- a) dachy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachów nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500 m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 150 m² na 1 lokal mieszkalny.

5. Tereny oznaczone symbolami: 2MW, 3MW, 4MW, 5MW i 6MW oraz część terenu 1MW znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

§ 17. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MN/MW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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) zieleni 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 wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50 m²;
- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150 m²;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 6) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 150 m².

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się układ zabudowy - wolnostojąca lub bliźniacza;
- 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 pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekroczyć 2;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1500 m² dla jednego budynku wielorodzinnego;
 - b) 1000 m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej,
 - c) 750 m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 450 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 337 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz 150 m² na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1M i 2M, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej.

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 wolnostojących budynkach usługowych;

- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż niepubliczne usługi oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50 m²;
- 4) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150 m²;
- 5) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300 m² oraz 50% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;
- 6) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, recyklingiem, usług pogrzebowych oraz spopieliarni ciał, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 7) ustala się obowiązek urządzenia 10 m pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu na terenach: 1M i 2M;
- 8) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 400 m².

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się układ zabudowy - wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza;
- 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 pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekroczyć 2;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

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:
 - a) 1500 m² dla jednego budynku wielorodzinnego,
 - b) 1000 m² dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - c) 750 m² dla jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - d) 250 m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o których 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na:

- a) 450 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) 337 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- c) 150 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- d) 150 m² na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych na terenie 1M,
- e) 120 m² na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych na terenie 2M.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi sportu i rekreacji,
- b) zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług obejmujących prowadzenie działalności związanej z logistyką, handlem hurtowym, obsługą transportu oraz składowaniem i magazynowaniem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich,
- 3) zakazuje się lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200 m²,
- 4) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 150 m².

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) układ zabudowy – wolnostojąca;
- 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 pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych nie może przekroczyć 2;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:
 - a) dachy o symetrycznym układzie połaci dachowych o spadku od 30° do 45°,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - c) kolor dachów: ceglasty lub grafitowy,
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych oraz rodzaj pokrycia dachu nie dotyczą lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów oraz budynków gospodarczych i garażowych.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 50%;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,4;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 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) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 450 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wolnostojące oraz 337 m² na jeden lokal mieszkalny w zabudowie bliźniaczej.

5. Tereny oznaczone symbolami: 2MN/U i 3MN/U, znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

§ 20. 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U/M dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 400 m².

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się układ zabudowy - wolnostojąca;
- 2) ustala się zachowanie wysokości budynku i liczby kondygnacji;
- 3) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
- 4) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:
 - a) ustala się zachowanie kątów nachylenia połaci dachowych istniejącego budynku,
 - b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka ceramiczna,
 - c) kolor dachu: ceglasty,

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;
- 4) ustala się zakaz podziału nieruchomości;

5. Teren oznaczony symbolem 1U/M znajduje się w granicach stref „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt.1.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U i 2U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodnictwie oraz zabudowa usługowa z zakresu transportu wyłącznie dla terenu oznaczonego symbolem 2U;

b) zabudowa usługowa z zakresu obsługi pojazdów samochodowych;

c) zieleni urządzonej.

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 związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, usługami pogrzebowymi oraz spopieliarnią ciał, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi;

3) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;

4) ustala się zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;

5) ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie 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 – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

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

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

i) dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12 m;

2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;

3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 3;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:

a) kąt nachylenia połaci dachowych: od 30° do 45°;

b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,

c) kolor dachów: ceglasty,

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,

- 3) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: 2000 m²,
- 4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt. 3) o nie więcej niż 10%;
- 5) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 4).

5. Teren oznaczony symbolem 2U, znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

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

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultu religijnego.
- 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 lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku).

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się utrzymanie wysokości istniejącej zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość nowych budynków ustala się na 12 m;
- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) ustala się zasady kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:
 - a) ustala się zachowanie kątów nachylenia istniejących budynków,
 - b) dla nowych budynków kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,

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 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt. 4) 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).

5. Teren oznaczony symbolem 2UKr znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1UP, 2UP, 3UP i 4UP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 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:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 14 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 3;

- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 4) 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) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 15%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1500 m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej o której mowa w pkt. 4) 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).

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 2P/U, 3P/U i 4P/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, obsługa pojazdów samochodowych, turystyki, transportu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: kultury, sportu i rekreacji, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty,
- b) zieleń urządzona;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla terenów 3P/U i 4P/U ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 3) 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;
- 4) ustala się zakaz gospodarowania odpadami;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji usług pogrzebowych oraz spopielarni ciał;
- 6) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków dla terenów 3P/U i 4P/U ustala się na 12 m;
- 2) maksymalną wysokość budynków dla pozostałych terenów ustala się na 24 m;
- 3) wysokość pozostałych budowli (masztów, kominów, itp.) na terenach 3P/U i 4P/U nie może przekraczać 15 m;
- 4) wysokość budowli (masztów, kominów itp.) na pozostałych terenach nie może przekraczać 60 m;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) w zakresie zasad kształtowania dachów z zastrzeżeniem §8 pkt 2. lit. j:

- a) dachy o spadku połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) rodzaj pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
- c) kolor dachów: ceglasty lub grafitowy,

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 0,8;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m²;
- 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).

5. Tereny oznaczone symbolami: 3P/U i 4P/U oraz części terenu 2P/U znajdują się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ ruralistyczny, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 2.

§ 25. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1US, dla którego ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, usług publicznych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, kultury, turystyki;
 - b) zieleni urządzona;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 12 m;
- 2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 15 m;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 3;
- 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 5) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) ustala się dowolne kąty nachylenia dachów,
- b) rodzaj pokrycia dla dachów spadzistych: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
- c) kolor dachów spadzistych: ceglasty lub grafitowy,

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 40%;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,6;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000 m²;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnej powierzchni, o której mowa w pkt. 4) o nie 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).

§ 26. 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: tereny rolnicze,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 35 m²;

3) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) maksymalną wysokość budynków ustala się na 5m;

2) maksymalną wysokość pozostałych obiektów budowlanych ustala się na 7m;

3) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 1;

4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

5) ustala się dowolne kąty nachylenia, kolory oraz pokrycia dachów;

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki 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.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona.

2) zakazuje się lokalizacji budynków.

2. Tereny oznaczone symbolami 2ZP, 3ZP znajdują się w granicach stref ochrony konserwatorskiej „A” i strefy ochrony konserwatorskiej „B” obejmującej historyczny układ ruralistyczny.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: uprawy polowe, ogrodnicze, sadownicze, łąki, pastwiska.

2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1E, 2E, 3E, 4E i 5E, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekroczyć 1;

2) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na 7 m.

3) w zakresie zasad kształtowania dachów: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KS, 2KS, 3KS i 4KS dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.
- 2) Dopuszcza się lokalizację parkingów, garaży, placów postojowych, manewrowych, zatok komunikacji publicznej, placów.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg transportu rolnego, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDg i 2KDg, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi transportu rolnego.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 7m.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 6m.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDPj, 2KDPj, 3KDPj, 4KDPj i 5KDPj, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 5m.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD i 16KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 4m.

§ 35. 1. Wyznacza się teren dróg klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL i 6KDL, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - drogi klasy lokalnej.

2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu minimum 8m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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



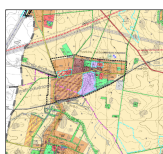
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI PUSTKÓW ŻURAWSKI ORAZ OSIEDLA ŻURAWICE
POŁOŻONY W OBRĘBACH: PUSTKÓW
ŻURAWSKI I ŻURAWICE - CZĘŚĆ A

rysunek planu miejscowego w skali 1:1 000

Legenda	
	granica obszaru objętego uchwałą
	linia wymiarowa wraz z wymiarem w metrach
obowiązujące ustalenia planu	
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	granice obrębów geodezyjnych
	MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/RM tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej
	MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	M tereny zabudowy mieszkaniowej
	MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
	U/M teren usług sportu i rekreacji
	U tereny zabudowy usługowej
	UR tereny usług kultury religijnej
	UP tereny usług publicznych
	PU tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
	US teren usług sportu i rekreacji
	ZD teren ogrodnictwa
	ZP tereny zieleni urządzonej
	R tereny rolnicze
	E tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	KS tereny obsługi komunikacji
	KDg tereny dróg transportu drogowego
	KDW tereny dróg wewnętrznych
	KDPJ tereny ciągów pieszo-jazdnych
	KDD tereny dróg klasy dojazdowej
	KDL tereny dróg klasy lokalnej
	zieleni izolacyjna
	strefa ochrony konserwatorskiej "A"
	strefa ochrony konserwatorskiej "B"
	obszar objęty planem zagospodarowania przestrzennego
	obiekt wpisany do rejestru zabytków
	objekty wpisane do ewidencji zabytków
	objekty objęte ochroną konserwatorską na mocy planu
oznaczenia informacyjne	
	napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze stacją technologiczną
	tereny zamknięte

G45a

Załącznik nr 1
do uchwały nr ...
Rady Gminy w Koberżycach
z dnia ...



WYTRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBIERZYCE
uchwała nr XXV/561/18, z dnia 8 czerwca 2018 r.,
skala 1:1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

W obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A - nie występują nie nieuwzględnione uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../18

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm).

- 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 (tj. Dz.U.z 2018 r.poz. 994 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 realizację 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 (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami).
- 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zmianami).

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice sporządzony został na podstawie uchwały nr XXVIII/528/17 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 22 czerwca 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i włączenie do inwestycji części terenów rolniczych. Ponadto zaistniała potrzeba przygotowania szerszej oferty inwestycyjnej na terenie gminy i ustalenie zasad i form zagospodarowania terenu. Głównym celem jest zmiana wskaźników urbanistycznych dot. wielkości działki budowlanej przypadającej na jeden lokal mieszkalny, umożliwiając zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz min. wielkość działki budowlanej przeznaczonej pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [MN] oraz przeniesienie ustaleń z obowiązujących mpzp z ewentualną ich aktualizacją.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXXIX/756/18, z dnia 8 czerwca 2018 r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania, zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów, jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem, jak i prawo własności, a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych, z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności,

przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice część A wraz z załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.