

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2022
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XVIII/362/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza: 50m i 150m;
- 6) granica strefy ochronnej od fotowoltaiki;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 10) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

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

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą usytuowanie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do obowiązującej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie nowych budynków oraz rozbudowy części budynków istniejących na działkach budowlanych graniczących bezpośrednio z terenami, od których została wyznaczona; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 5) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu w rzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli;
- 6) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) finanse - obiekty usługowe związane z pośrednictwem finansowym - działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także instytucji związanymi z ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi;
- 2) gastronomia i rozrywka - należy przez to rozumieć restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie, działalność cateringowa oraz placówki gastronomiczno-rozrywkowe jak kluby bilardowe, kręgielnie;
- 3) handel detaliczny - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą detaliczną towarów, z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych;
- 4) handel hurtowy - należy przez to rozumieć usługi związane ze sprzedażą hurtową towarów o powierzchni sprzedaży do 400m²;
- 5) niepubliczne usługi oświaty - usługi związane z prowadzeniem niepublicznych żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną;
- 6) obsługa firm i klienta - usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań i projektów, reklamą oraz działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych, biura i agencje turystyczne, biura podróży a także usługi przewodnickie, informacja turystyczna, siedziby firm i urzędów;
- 7) usługi drobne - należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, naprawę artykułów użytku osobistego i użytku domowego oraz sprzętu elektronicznego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, usługi szewskie, krawieckie, rymarskie, fotograficzne, introligatorskie, poligraficzne, jubilerskie, lutnicze, pralnicze, wynajem i wypożyczanie, wypożyczalnie filmów;
- 8) publiczne usługi zdrowia - należy przez to rozumieć publiczne przychodnie, poradnie, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, szkoły rodzenia;
- 9) niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej - należy przez to rozumieć usługi związane z działalnością niepublicznych: przychodni, poradni, w tym również weterynaryjnych oraz ambulatoriów, ośrodków zdrowia, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, szpitali, klinik, domów opieki nad osobami w podeszłym wieku, szkół rodzenia, żłobków;
- 10) publiczne usługi oświaty - należy przez to rozumieć publiczne przedszkola i szkoły podstawowe, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia;
- 11) usługi kultu religijnego - należy przez to rozumieć działalność związana z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, budynków zamieszkania zbiorowego;
- 12) usługi kultury - należy przez to rozumieć teatry, kina, muzea, galerie sztuki, kluby profesjonalne, kabarety, biblioteki, ośrodki kultury, świetlice;
- 13) usługi administracji - należy przez to rozumieć administrację publiczną, policję i wojsko;
- 14) usługi sportu i rekreacji - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących prowadzeniu działalności usługowej z zakresu usług sportu i rekreacji;
- 15) usługi publiczne - należy przez to rozumieć usługi użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu: oświaty, nauki, kultury (w tym świetlice wiejskie), usługi związane z ochroną przeciwpożarową, zdrowie i opieka społeczna (publiczne przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, żłobki), sport i rekreacja, administracja publiczna;
- 16) transport - należy przez to rozumieć działalność związana z przewozem i magazynowaniem lub spedycją materiałów i produktów, a także usługi obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, parkingi i zaplecza socjalne dla kierowców oraz stacje paliw i myjnie samochodowe;
- 17) budownictwo - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów firm i baz budowlanych;

18) obsługa pojazdów samochodowych – należy przez to rozumieć usługi takie jak: ekspozycja, salon samochodowy, obsługa serwisowa, obsługa diagnostyczna, naprawa i wynajem samochodów osobowych, myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

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

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

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U – do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej RM, mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM oraz tereny rolnicze R/B – do terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) tereny usług publicznych UP oraz usług publicznych z zielenią urządzoną UP/ZP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) tereny usług U – do terenów szpitali poza miastem;
- 7) tereny usług sportu i rekreacji US - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

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

2. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- 1) zespół kościelny (kościół parafialny p.w. Bożego Ciała i MB Częstochowskiej), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1228/714/W decyzją z dnia 9 sierpnia 1995r., wraz z cmentarzem przykościelnym i murem,
- 2) zespół pałacowo-folwarczny z parkiem: pałac wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3855/1819 decyzją z dnia 22 sierpnia 1966r.,
- 3) park wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/3856/368 decyzją z dnia 24 lipca 1976r.

3. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków tj: zabytkowego zespołu kościelnego oraz zespołu pałacowo-folwarcznego i parku, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) dla zespołu kościelnego wraz z cmentarzem przykościelnym i murem:
 - a) ustala się zakaz nowej zabudowy,
 - b) ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu przestrzennego, ogrodzenia z bramami, obiektów sztuki sepulkarnej raz zieleni,
 - c) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne na terenie zespołu, przy jego poszczególnych elementach oraz przy budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - d) ustala się zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
- 2) dla zespołu pałacowo-folwarcznego z parkiem:
 - a) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,
 - b) ustala się zakaz rozbudowy budynku pałacu,
 - c) ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu oraz pozostałych elementów historycznego układu,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - f) ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - g) napowietrzne linie elektroenergetyczne należy docelowo skablować (linie kablowe ziemne), przebudowę linii istniejących lub budowę nowych linii należy realizować jako linie kablowe ziemne;
- 3) dla zabytkowego parku ustala się:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
 - b) obszar winien zostać założeniem zielonym,
 - c) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań,
 - d) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - e) ustala się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
 - f) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty w tym: reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni.

4. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi Wierzbice, tożsamą z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;
- 2) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 3) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;

- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 5) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie dawnego zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki;
- 6) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem spadku pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym; symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - d) budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;
- 7) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne – błędnych nasadzeń zieleni;
- 8) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m);
- 9) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 10) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 11) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 12) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- 13) lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe dopuszcza się na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieekspozowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;
- 14) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*);
- 15) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu.

5. Obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się:
 - a) obiekty zespołu kościelnego przy ul. Lipowej:
 - mur obronny kościoła przy ul. Lipowej,
 - cmentarz katolicki przy ul. Lipowej,
 - plebania ul. Lipowa 45,
 - b) zabytkowa część cmentarza poewangelickiego w południowej części wsi (na terenie oznaczonym symbolem 1ZC),

c) obiekty zespołu pałacowo-folwarcznego:

- dom zarządcy, ul. Kątecka, przy nr 3 (rządcówka),
- stajnia ul. Kątecka nr 3 (budynek gospodarczy),
- budynek pomocniczy przy stajni, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- budynek gospodarczy, ul. Kątecka nr 3 (budynek gospodarczy),
- obora I, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- obora II, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- stodoła I, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- stodoła II, ul. Kątecka 3 (budynek gospodarczy),
- gorzelnia, obecnie dom mieszkalny, ul. Kątecka 7 (budynek przemysłowy),
- dwie bramy, ul. Kątecka 3,

d) dom mieszkalny, ul. Lipowa 15,

e) dom mieszkalny, ul. Lipowa 23,

f) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Lipowa, przy nr 39,

g) dom mieszkalny, ul. Lipowa 42,

h) szkoła, obecnie dom mieszkalny, ul. Lipowa 47,

i) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 49,

j) dom mieszkalny, ul. Lipowa 54,

k) dom mieszkalny, ul. Lipowa 56,

l) dom mieszkalny, ul. Lipowa 59a,

m) szkoła, obecnie dom mieszkalny, ul. Lipowa 76,

n) dom mieszkalny, ul. Lipowa 78,

o) dom mieszkalny, ul. Lipowa 82,

p) dom mieszkalny, ul. Lipowa 86;

2) dla obiektów, o których mowa w pkt 1 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

6. Stanowiska archeologiczne:

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

- a) nr 1/85/83-27 AZP - cmentarzysko szkieletowe kultury unietyckiej (I okres epoki brązu), cmentarzysko ciałopalne kultury łużyckiej (III-IV epoki brązu) – wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 113/799/Arch/1975 z dnia 8.04.1975r.
- b) nr 2/86/83-27 AZP - skarb kultury unietyckiej (I epoki brązu),
- c) nr 6/90/83-27 AZP – osada kultury łużyckiej, osada (pradzieje), osada (XI-XII wiek),
- d) nr 9/93/83-27 AZP –ślad osadniczy (faza młodsza wczesnego średniowiecza), osada (późne średniowiecze),
- e) nr 10/94/83-27 AZP – osada (neolit), osada (pradzieje), osada kultury łużyckiej, ślad osadniczy (późne średniowiecze),
- f) nr 13/97/83-27 AZP - osada kultury łużyckiej, osada (pradzieje),
- g) nr 14/98/83-27 AZP – osada kultury pucharów lejkowatych (neolit), osada kultury łużyckiej, ślad osadniczy (pradzieje), osada o nieokreślonej przynależności chronologiczno-kulturowej,
- h) nr 17/101/83-27 AZP - osada kultury pucharów lejkowatych (neolit), osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej z okresu wędrówek ludów (fazy C3-D), osada (późne średniowiecze),
- i) nr 18/102/83-27 AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada (pradzieje), osada (późne średniowiecze),
- j) nr 32/116/83-27 AZP - ślad osadniczy (neolit), osada kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej z okresu wędrówek ludów (fazy C3-D), ślad osadniczy (pradzieje),
- k) nr 34/118/83-27 AZP - ślad osadniczy (pradzieje), osada? (faza młodsza wczesnego średniowiecza),
- l) nr 36/120/83-27 AZP – osada kultury łużyckiej, ślad osadniczy kultury przeworskiej z okresu przedrzymskiego, ślad osadniczy (pradzieje),
- m) nr 37/121/83-27 AZP - ślad osadniczy kultury łużyckiej,
- n) nr 38/122/83-27 AZP - osada kultury przeworskiej z okresu wędrówek ludów (fazy C3-D), osada (pradzieje),
- o) nr 39/123/83-27 AZP – ślad osadniczy kultury pucharów lejkowatych (neolit), osada kultury przeworskiej (późny okres rzymski),
- p) nr 46/133/83-27 AZP – cmentarzysko szkieletowe kultury przeworskiej (I w n.e.);

2) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia;

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

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

§ 9. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów: usług sportu i rekreacji 1US, usług publicznych od 1UP do 6UP, usług publicznych i zieleni urządzonej 1UP/ZP i 2UP/ZP, zieleni urządzonej od 1ZP do 3ZP oraz dróg publicznych: klasy głównej KDG, klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z, klasy lokalnej KDL i dojazdowej KDD, obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

1. Ustala się następujące minimalne powierzchnie działek:

- 1) 1000m² dla terenów: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej MN/RM (dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);

- 2) 1500m² dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, terenów sportu i rekreacji US, terenów usług publicznych UP oraz terenów usług publicznych i zieleni urządzonej UP/ZP;
- 3) 2000m² dla terenów usług U;
- 4) 100m² dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

2. Ustala się minimalne szerokości frontów działek:

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

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

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

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

1. Elektroenergetyka: w granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 20kV (w odległości 5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) oraz projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w odległości 20m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu określone w przepisach odrębnych, a w szczególności:

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

2. Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza:

- 1) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, o zasięgu 50m wokół granicy cmentarza, ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;
- 2) w oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, o zasięgu 150m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.

3. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznych związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów 1EF, 2EF i 6UP.

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

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

6. Dla terenów: rolniczych z zakazem zabudowy R, sadów i ogrodów RO, zieleni urządzonej ZP, obsługi komunikacji 1KS i 2KS oraz lasów i zadrzewień ZL ustala się zakaz zabudowy.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

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

3. Nowo realizowane lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:

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

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

1) 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej;

2) dla usług:

- a) nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
- b) następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
- c) następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
- d) w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m² obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
- e) dla usług publicznych nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług publicznych,
- f) dla usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług sportu i rekreacji,
- g) dla terenów usług kultu religijnego UKr nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej usług,
- h) miejsca parkingowe dla obsługi terenu usług kultu religijnego 1UKr należy zapewnić i/lub w granicach terenów przyległych dróg publicznych oraz na terenie kultu religijnego 2UKr;

3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w lit. a-g, należy odpowiednio sumować;

4) dla terenu obsługi rolnictwa i usług RU/U: 1 miejsce parkingowe na 50m² powierzchni całkowitej;

- 5) w granicach terenów ogrodów i sadów ZD: 1 miejsce parkingowe na 35m² powierzchni całkowitej;
- 6) dla terenów produkcji energii elektrycznej elektrownie fotowoltaiczne 1EF i 2EF: 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni całkowitej zabudowy;
- 7) dla terenów: usług publicznych UP oraz usług sportu i rekreacji 1US do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dla terenu cmentarza 1ZC: 1 miejsce parkingowe na 250m² powierzchni cmentarza; miejsca parkingowe dla obsługi terenu cmentarza 1ZC należy zapewnić w granicach terenów przyległych dróg publicznych oraz terenu obsługi komunikacji 1KS-2KS;
- 9) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 10) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 11) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 13. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.
3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym z wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) w granicach terenów 1EF, 2EF i 6UP dopuszcza się lokalizację urządzeń do produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy zainstalowanej większej niż 500kW;
 - 3) ustala się zakaz lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) na terenach 1UP-4UP, 1US i ZP dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami R/B i RM, dopuszcza się możliwość zaopatrzenia budynków w wodę z niepublicznej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
5. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowalnianiem ich odpływu do odbiornika.
7. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.
8. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, w tym ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej do 500kW oraz z urządzeń innych niż wolnostojące, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **3RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

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

- 1) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 2) ustala się zakaz:

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

- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:

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

- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) dla terenów 1RM i 2RM:

- minimalny = 0,
- maksymalny = 1,0,

- b) dla terenu 3RM:

- minimalny = 0,
- maksymalny = 0,5;

- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:

- a) dla terenów 1RM i 2RM: 40%,
- b) dla terenu 3RM: 30%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1RM i 2RM: co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 3RM: co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż 3000m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej;
- 8) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej = 1500m²;
- 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekraczać 7m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 10) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25°-45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku mieszkalnego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - c) 6m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - d) 4m od linii rozgraniczającej terenu 1RM od strony terenu 8WS,
 - e) 6m od linii rozgraniczającej terenu 3RM od strony terenu 5UP.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 33MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) w granicach terenu 32MN: infrastruktura kolejowa,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) w granicach terenów 1MN–32MN: budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) w granicach terenu 33MN: budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m², z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświaty ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m²;
- 6) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 7) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,80;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 9) ustala się wskaźniki co najmniej:
 - a) w granicach terenów 1MN–32MN: 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w granicach terenu 33MN: 450m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - tereny od 1MN do 13MN, od 16MN do 32MN: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
 - tereny 14MN, 15MN i 33MN: maksymalnie 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe, z zastrzeżeniem §6:
 - tereny od 1MN do 13MN, od 15MN do 32MN: maksymalnie 15m,
 - teren 14MN i 33MN: maksymalnie 10m;
- 12) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) w granicach terenu 14MN dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze ceglastym,
 - c) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

- d) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
 - f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 13) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 4m – 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z,
 - b) 4m – 10m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - c) 2m – 6m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - d) 4m – 6m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - e) 0m – 6m od linii rozgraniczającej terenu publicznego ciągu pieszego 1KDp,
 - f) 4m od linii rozgraniczającej terenu elektroenergetyki 5E,
 - g) 4m – 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
 - h) 6m od linii rozgraniczającej terenu 2KS,
 - i) 4m od linii rozgraniczającej terenu rolniczego z zakazem zabudowy 11R,
 - j) 4m od linii rozgraniczających terenów powierzchniowych wód śródlądowych WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MW do 6MW**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
 - b) dla terenu 3MW dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy czym jej powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 49% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) dla terenu 3MW powierzchnia zabudowy przeznaczona na realizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust 1 pkt 2 lit. a nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług oświatowych do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 300m² oraz 49% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;

- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;
- 5) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 6) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,6;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć:
 - a) dla terenów: od 1MW do 4MW i 6MW = 60%,
 - b) dla terenu 5MW = 30%;
- 8) ustala się wskaźniki:
 - a) 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych,
 - b) 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych na terenie 3MW;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów: od 1MW do 4MW i 6MW = 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenu 5MW = 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 11) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - b) w granicach terenu 6MW: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o spadkach od 25° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, lub dachy płaskie,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 12) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 0m – 8m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z,
 - b) 0m – 9,5m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - c) 0m – 4m od linii rozgraniczającej publicznych ciągów pieszo-jezdnym KDPj,
 - d) 4m - 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
 - e) 4m od linii rozgraniczającej terenu rolniczego z zakazem zabudowy 11R.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 1500m²;

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

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 11MN/U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami w zakresie: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- c) zabudowa usługowa w zakresie: finansów, gastronomii, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- d) dodatkowo dla terenów:
 - 3MN/U, 4MN/U i 8MN/U: obsługa pojazdów samochodowych,
 - 3MN/U i 4MN/U: transport;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) w granicach terenu 1MN/U: infrastruktura kolejowa,
- b) zieleni urządzonej,
- c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 3) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,2;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%;
- 7) ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 4MN/U i 6MN/U co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla terenów: od 1MN/U do 3MN/U, 5MN/U i od 7MN/U do 11MN/U co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące nie więcej niż 7m, przy czym dla terenu 2MN/U wysokość garaży wolnostojących nie więcej niż 10m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;

10) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglącym lub brązowym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglącym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z,
- b) 2,5m – 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- c) 3m – 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- d) 4m – 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
- e) 6m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
- f) 4m od linii rozgraniczających terenów wód powierzchniowych śródlądowych WS,
- g) 6m – 7m od linii rozgraniczającej terenu 8MN/U od strony terenów 1KS i 5UP,
- h) 4m od linii rozgraniczającej terenu 11MN/U od strony terenu 13R.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 18. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolami od **1MN/RM** do **9MN/RM**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwa rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

- 2) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych jednorodzinne budyńku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 4) powierzchnia całkowita usług nie może przekroczyć 50m², z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) powierzchnia całkowita niepublicznych usług oświaty nie może przekroczyć 150m²;
- 6) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;
- 7) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 8) ustala się zakaz:
 - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - c) lokalizowania silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,
 - d) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²,
 - e) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 10) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,5;
- 11) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 12) ustala się wskaźniki:
 - a) co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) co najmniej 1500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, przy czym wysokość budynków gospodarczych i garaży wolnostojących nie może przekraczać 7m,
 - b) wysokość budowli:

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

15) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
- b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a - b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

16) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 0m – 6m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z,
- b) 0m – 26m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- c) 0m – 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- d) 0m – 4m od linii rozgraniczającej publicznych ciągów pieszych KDp,
- e) 0m – 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
- f) 0m – 9,5m od linii rozgraniczającej wód powierzchniowych śródlądowych WS.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

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

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 7U, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej,
- b) dodatkowo dla terenów 2U, 4U, 5U i 7U – obsługa pojazdów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) w granicach terenu 1U: infrastruktura kolejowa,
- b) zieleni urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

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

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

- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych z: demontażem pojazdów, recyklingiem, punktów skupu i składowania surowców wtórnych oraz zakładów stolarskich (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskich;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 2,0;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 9m,
 - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: maksymalnie 12m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 2,5m – 17m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) 6m – 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - c) 10m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego KDg,
 - d) 0m – 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych KDW,
 - e) 4m – 10m od linii rozgraniczającej terenów usług 2U i 3U od strony terenu rolniczego z zakazem zabudowy 2R,
 - f) 10m od linii rozgraniczającej terenów usług 5U od strony terenu rolniczego z zakazem zabudowy 4R,
 - g) 4m – 17m od linii rozgraniczających terenów usług 3U i 4U od strony terenu powierzchniowych wód śródlądowych IWS.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1) 2000m²;
 - 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
 - 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1UP** do **6UP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dodatkowo na terenach 5UP i 6UP – transport, budownictwo,
 - b) dodatkowo na terenie 6UP lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne, wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu 6UP,
 - c) zieleni urządzona,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 2,0;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;
- 4) dla terenu 6UP - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
 - c) zasady kształtowania dachów:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połączeń dachowych, o minimalnym spadku 25°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty spadku połączeń dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) 5m - 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
 - c) 5,5m - 6m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
 - d) 4m od linii rozgraniczających terenów elektroenergetyki 2E i 5E.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu symbolami **1UKr** i **2UKr**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren 1UKr: usługi kultu religijnego,
- b) teren 2UKr: usługi kultu religijnego, usługi kultury i oświaty oraz funkcje mieszkalne i administracyjne (plebania);

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 2) na terenie 1UKr w zakresie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §8 ust 2 pkt 1;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy dla terenu 2UKr:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem §6,
 - b) ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej wysokości zabytkowego budynku kościoła parafialnego p.w. Bożego Ciała i MB Częstochowskiej, wpisanego do rejestru zabytków,
 - c) zasady kształtowania dachów:
 - dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach 38° - 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
 - ustala się zachowanie historycznie udokumentowanej geometrii oraz pokrycia dachu zabytkowego budynku kościoła parafialnego p.w. Bożego Ciała i MB Częstochowskiej, wpisanego do rejestru zabytków,
 - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 9,5m – 22m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych z zielenią urządzoną oznaczone na rysunku planu symbolami 1UP/ZP i 2UP/ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi publiczne,
- b) zielen urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenu 1UP/ZP: usługi kultu religijnego, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej, niepublicznych usług oświaty,

b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, a niespełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się ich remont, przebudowę i odbudowę;
- 2) na terenie 1UP/ZP w zakresie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §8 ust 2 pkt 2;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,4;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 25%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6,
- 7) zasady kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowych kolorach: ceglastym lub brązowym,
 - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe (z wyraźnie zaznaczoną kalenicą), o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach 25° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 4,5m – 33m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
 - b) 5,5m – 9m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego 1KDPj,
 - c) 7,5m – 21m od linii rozgraniczającej terenu 4MW.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dodatkowo dla terenu 1US: usługi publiczne,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub brązowym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogi gospodarczej transportu rolnego 9KDg,
 - b) 4m od linii rozgraniczającej terenu usług sportu i rekreacji 2US od strony południowej.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) 2000m²;
- 2) dopuszcza się, aby nie więcej niż jedna nowo wydzielana działka budowlana spośród działek wydzielanych z danej działki miała pomniejszone o 10% minimalne wielkości, określone w pkt 1;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (stacje transformatorowe, przepompownie wody lub ścieków) i drogi wewnętrzne.

§ 24. 1. Wyznacza się teren obsługi rolnictwa i/lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **1RU/U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
 - b) usługi z zakresu: finansów, gastronomii i rozrywki, handlu detalicznego, niepublicznych usług oświaty, obsługi firm i klienta, usług drobnych, niepublicznych usług zdrowia i opieki społecznej oraz turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400m²;
- 2) ustala się zakaz:
 - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - c) lokalizowania silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,
 - d) lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m²,
 - e) przechowywania i magazynowania ścieków i odchodów zwierzęcych, toksycznych środków chemicznych, magazynowania paliw i substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hodowlanych o obsadzie nie większej niż:

- a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli 0,1 – Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
- a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;
- 8) zasady kształtowania dachów:
- a) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38°-45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych;
- 9) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
- a) 0m – 18,5m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z,
 - b) 0m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - c) 10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej KDD,
 - d) 4m - 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej KDW.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R/B** do **14R/B**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

1) ustala się zakaz:

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

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

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

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny = 0,
- b) maksymalny = 0,5;

4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 3000m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;

7) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków, w tym gospodarczych: maksymalnie 12m, przy czym wysokość garaży wolnostojących nie więcej niż 7m,
- b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6;

8) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych od 25°-45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dla budynków gospodarczych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych 12°,

- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą: lukarn, świetlików, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, werand oraz dobudowanych do bryły budynku usługowego: wiat, budynków gospodarczych i garażowych,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 8m–10m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej KDG/Z,
- b) 10m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy lokalnej KDL,
- c) 6m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy dojazdowej KDD,
- d) 4m – 11m od linii rozgraniczających dróg gospodarczych transportu rolnego KDg,
- e) 12m od linii rozgraniczającej od strony wschodniej granicy terenu 14R/B,
- f) 4m od linii rozgraniczającej z terenami rolniczymi z zakazem zabudowy: 6R, 7R, 12R, 13R,
- g) 6m od linii rozgraniczającej terenu usług publicznych SUP,
- h) 6m od linii rozgraniczającej terenu produkcji energii elektrycznej – elektrownie fotowoltaiczne 2EF,
- i) 4m od linii rozgraniczającej od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych 6WS.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **13R**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

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

§ 27. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZD** i **2ZD**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe - uprawy rolne i ogrodnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizacje altan ogrodniczych i obiektów gospodarczych, z wyłączeniem obiektów hodowlanych;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,15;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10%;
- 4) powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku nie może przekroczyć 35m²;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków:

- 4m przy dachach płaskich,
- 5m przy dachach stromych;

b) wysokość budowli: maksymalnie 6m, z zastrzeżeniem §6;

7) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,

8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 4m od linii rozgraniczającej od strony terenu wód powierzchniowych śródlądowych 8WS,
- b) 4m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy lokalnej 8KDL,
- c) 4,5m – 7m od linii rozgraniczającej drogi gospodarczej transportu rolnego 14KDg,
- d) 4m od linii rozgraniczającej terenu rolniczego z zakazem zabudowy 11R,
- e) 4m od południowej i zachodniej granicy terenu 2ZD.

§ 28. 1. Wyznacza się teren sadów i ogrodów z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RO**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

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

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

§ 29. 1. Wyznacza się teren lasów i zadrzewień oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

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

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

§ 30. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **3ZP**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielenć urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) plenerowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - b) infrastruktura techniczna.

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

- 1) ustala się zakaz zabudowy;
- 2) co najmniej 60% powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.

§ 31. 1. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,

- b) maksymalny = 0,15;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 5%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §6:
 - a) 15m dla kaplicy,
 - b) 9m dla wolnostojących budynków administracyjno-socjalnych;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym lub brązowym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny powierzchniowych wód śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **8WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się zarurowanie rowu melioracyjnego.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KS** do **3KS**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) terenów 1KS i 2KS: parking terenowy z zakazem zabudowy,
 - b) teren 3KS: transport, obsługa pojazdów samochodowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren 3KS: handel detaliczny, handel hurtowy, usługi gastronomii i rozrywki,
 - b) zieleni urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu 3KS:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,

- pozostałe: maksymalnie 15m, z zastrzeżeniem §6,

c) zasady kształtowania dachów:

- dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,

- dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych równych lub większych niż 20° należy stosować pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;

5) ustala się na terenie 3KS nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu: 6m - 10m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL.

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

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

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

§ 35. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami od **1E** do **5E**, dla których obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka (stacje transformatorowe).

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

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie ustala się;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków: maksymalnie 8m,

b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów: dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20°;

6) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny produkcji energii elektrycznej elektrownie fotowoltaiczne oznaczone na rysunku planu symbolami **1EF** i **2EF**, dla których obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji energii elektrycznej (elektrownie fotowoltaiczne) - lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej jest tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów.

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

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,

b) maksymalny = 1,0;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;
- 6) zasady kształtowania dachów: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
- 7) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, 10m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy lokalnej KDL.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami **1W** i **2W**, dla których obowiązują następujące ustalenia - przeznaczenie podstawowe: zaopatrzenie w wodę.

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 80%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczających drogi publicznej klasy dojazdowej KDD.

§ 38. 1. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**, dla którego obowiązują następujące ustalenia: przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń kanalizacyjnych.

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

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 90%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,

b) wysokość budowli:

- wiaty i altany: maksymalnie 5m,
- pozostałe: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem §6;

5) zasady kształtowania dachów:

- a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 39. 1. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG/Z**, w którego granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej, docelowo klasy zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 10m do 36,5m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) w granicach terenu **2KDL**: infrastruktura kolejowa,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona.

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4m do 36,5m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **11KDD**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,5m do 17m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 42. 1. Wyznacza się tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDPj** i **2KDPj**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,5m do 12m, z lokalnymi poszerzeniami i zwężeniami, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Wyznacza się teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: publiczny ciąg pieszy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

§ 44. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **8KDW**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna;

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5m do 14,5m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDg** do **14KDg**, w których granicach obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) w granicach terenów 1KDg, 2KDg i 13KDg: infrastruktura kolejowa,
- b) infrastruktura techniczna zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających: od 3m do 14m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

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

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

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2022 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503) rozstrzyga się w następujący sposób uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27 września do 2 listopada 2021 r., nieuwzględnione przez Wójta Gminy Kobierzyce:

1. Wnoszący uwagę: [REDAKOWANA]

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 296/2, obręb Wierzbice.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej.
- 3) Treść uwagi i jej rozpatrzenie:

Uwzględnić przeznaczenie na cele usługowo-mieszkaniowe zgodnie z nowymi ustalonymi granicami.

Uwaga nieuwzględniona w części: na części wnioskowanego terenu obejmującego pas dz. 296/2 nad oraz w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegającego magistralnego wodociągu o średnicy 160mm, na którym znajduje się hydrant p-poż. Ustalenie nad ww. wodociągiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej w rejonie granicy działki stwarza poważne ryzyko uszkodzenia wodociągu podczas budowy ogrodzenia, utrudnienia w wykonaniu zaworów na przyłączach oraz uniemożliwienie korzystania z hydrantu p-poż. w przypadku ewentualnego pożaru. Pozostawiono fragment dz. nr 296/2 jako teren drogi o symbolu 2KDL.

2. Wnoszący uwagę: [REDAKOWANA]

- 1) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. 142, obręb Wierzbice.
- 2) Symbol terenu w projekcie planu: 11KDg – droga gospodarcza transportu rolnego.
- 3) Treść uwagi i jej rozpatrzenie:

Zmniejszyć projektowane poszerzenie drogi 11KDg wzdłuż dz. 142 z 10 m do np. 4,5m.

Uwaga nieuwzględniona: szerokość drogi 11KDg tj. 10m w liniach rozgraniczających ma na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej przyległych terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zapewnienie możliwości realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej. Istotne jest również to, że droga ta prowadzi do terenów przeznaczonych na cele użytków rolnych, do których należy zapewnić również dostęp sprzętu rolniczego, w tym wielkogabarytowych kombajnów. Zmniejszenie tej szerokości do 4,5 m przy możliwości ogradzania przyległych działek przeznaczonych do zabudowy spowoduje znaczące utrudnienie obsługi komunikacyjnej położonych w dalszej odległości terenów rolniczych i zwiększy uciążliwość dla zabudowy realizowanej na dz. 142. Wskazana szerokość 4,5m drogi 12KDg, stanowiącej przedłużenie drogi 11KDg wynika z tego, że w granicach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice znajduje się tylko odcinek dz. 135/2dr, bez przylegających od strony północnej działek, na których takie poszerzenie mogło by się pojawić. Ustalenia planu miejscowego mogą dotyczyć wyłącznie terenów wskazanych w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.

2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2022

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2022 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plik GML.

UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVIII/362/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 30 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice.
2. Projekt planu obejmuje obszar zurbanizowany wsi Wierzbice, o łącznej powierzchni ok. 200,9ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują:
 - 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego środkowej części obrębu Wierzbice (G10), uchwalony uchwałą Nr LXIV/699/06 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 września 2006r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr 28 z dnia 31 stycznia 2007r., poz. 268.
 - 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice (G33), uchwalony uchwałą Nr XI/158/15 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 16 października 2015r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 marca 2016r., poz. 1488.
 - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Kąteckiej w środkowej części wsi Wierzbice (G34), uchwalony uchwałą Nr XXXI/465/13 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 21 czerwca 2013r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 7 sierpnia 2013r., poz. 4621.
 - 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w środkowo-południowej części wsi Wierzbice (G42), uchwalony uchwałą Nr XXXV/667/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2018r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 lutego 2018r., poz. 648.
 - 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Tarnopolskiej w środkowo-wschodniej części wsi Wierzbice (G43), uchwalony uchwałą Nr XXXV/668/18 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 26 stycznia 2018r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 8 lutego 2018r., poz. 649.
 - 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Lipowej w środkowej części wsi Wierzbice (G47), uchwalony uchwałą Nr VIII/166/2019 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 27 czerwca 2019r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 12 lipca 2019r., poz. 4404.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r., poz. 2373); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

- 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220kV,
 - 5) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 6) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 7) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązujących obecnie planów miejscowych wprowadzając zmiany w zakresie: minimalnych powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźników minimalnej powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz zasad kształtowania dachów leżących poza terenami historycznego układu ruralistycznego. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Wierzbie.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
 - c) do projektu planu miejscowego uzyskano dodatkową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla arealu 0,7887ha gruntów rolnych decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 8.03.2021r. (nr SZ.tr.602.298.2020).
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne).
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
- a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 1.07.2020r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 1 lipca do 21 lipca 2020r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono 8 wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503). Wnioski zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Kobierzyce jako nieuwzględnione.
 - a) I wyłożenie:
 - ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej:– „Gazeta Wrocławska” z 20.09.2021 r.
 - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej wsi Wierzbice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 8 listopada do 14 grudnia 2021 r.
 - w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 14 grudnia 2021 r.) zostały złożone 4 uwagi do ustaleń projektu planu: 1 uwaga została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kobierzyce w całości jako nieuwzględniona, 1 uwaga została rozpatrzona w części jako nieuwzględniona, 1 uwaga została uwzględniona w części, a 1 uwaga została uwzględniona w całości. Uwagi nieuwzględnione zostały przekazane do ostatecznej decyzji Rady Gminy Kobierzyce. Nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu. Ponieważ część uwag została uwzględniona projekt planu po wprowadzeniu korekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
 - b) II wyłożenie:
 - ogłoszenie prasowe o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części wsi Wierzbice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało zamieszczone w prasie lokalnej:– „Gazeta Wrocławska” z 19.02.2022 r.
 - obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej wsi Wierzbice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 19 lutego do 4 kwietnia 2022 r. do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu
 - w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 4 kwietnia 2021 r.) nie zostały złożone uwagi do ustaleń projektu planu ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).