

**Projekt**

z dnia 10 października 2024 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2024  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego  
w obrębach: Domasław i Księginice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLIII/818/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice, zwany dalej planem, który obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **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, z wykluczeniem obiektów budowlanych i sieci z klasy

przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gospodarowania odpadami i terenu gazownictwa;

- 2) **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;
- 3) **obszarze wewnętrznej zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni wielopiętrowej z przewagą zieleni zimozielonej; dopuszcza się na 10% powierzchni obszaru wewnętrznej zieleni izolacyjnej lokalizację: dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych oraz nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) **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;
- 5) **powierzchni zabudowy** - powierzchnia zabudowy budynków, określona w przepisach odrębnych w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 7) **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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu;
- 5) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsame z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 7) granice strefy "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) granice strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 9) granice strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW;



10) obszar wewnętrznej zieleni izolacyjnej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług – **MNW-U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy zagrodowej – **MNW-RZM**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej – **RZM**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW**;
- 6) tereny usług – **U**;
- 7) tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki – **UE-US-UK**;
- 8) tereny usług kultury i rozrywki i/lub usług biurowych i administracji – **UK-UA**;
- 9) tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji – **US-UK-UA**;
- 10) tereny usług sportu i rekreacji i/lub usług kultury i rozrywki – **US-UK**;
- 11) tereny usług kultu religijnego – **UR**;
- 12) tereny usług lub zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwych – **U-RZM-RZP**;
- 13) tereny usług i/lub składów i magazynów – **U-PS**;
- 14) tereny usług i/lub produkcji – **U-P**;
- 15) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 16) tereny zieleni naturalnej – **ZN**;
- 17) tereny lasu – **L**;
- 18) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**;
- 19) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 20) tereny infrastruktury technicznej – **I**;
- 21) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki – **IE**;
- 22) tereny infrastruktury technicznej – pompowni ścieków – **IKP**;
- 23) tereny komunikacji - parkingu – **KOP**;
- 24) tereny komunikacji kolejowej – **KKK**;
- 25) tereny drogi zbiorczej – **KDZ**;
- 26) tereny dróg lokalnych – **KDL**;
- 27) tereny dróg dojazdowych – **KDD**;
- 28) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**;
- 29) tereny niesklasyfikowane – drogi dojazdowe do gruntów rolnych – **N**.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o przeznaczeniu terenu określonym jako:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;

- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną;
- 3) **produkcja** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów z zakresu:
- a) **produkcji przemysłowej** - tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw, które wykonują/integrują zrobotyzowane gniazda produkcyjne, produkują/integrują szaf sterowniczych, z wykluczeniem innych form produkcji,
  - b) **produkcji energii elektrowni słonecznej** - tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wyłączeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - c) **składow i magazynów kategorii A** - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania;
  - d) **składow i magazynów kategorii B** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych, a także stacje paliw;
- 4) **usługi** - należy rozumieć teren przeznaczony pod lokalizację budynków usługowych wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:
- a) **usług gastronomii** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych jak kluby bilardowe, kręgielnie,
  - b) **usług handlu detalicznego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną towarów w tym obiektów wystawienniczo-targowych, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m<sup>2</sup>,
  - c) **usług handlu hurtowego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów,
  - d) **usług handlu wielkopowierzchniowego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - e) **usług kultury i rozrywki** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury,
  - f) **usług sportu i rekreacji** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budowli, urządzeń, obiektów i ośrodków sportu oraz rozrywki, a także tereny sportowe, parki rozrywki,
  - g) **usług edukacji** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia,
  - h) **usług nauki** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej,
  - i) **usług biurowych i administracji** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację biur związanych z: obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną firmami pocztowymi i telekomunikacyjnymi, finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie,

- j) **usług zdrowia i pomocy społecznej** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod niepubliczną działalność: 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,
- k) **usług kultu religijnego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic,
- l) **usług turystyki kategorii A** – należy rozumieć – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
- m) **usług turystyki kategorii B** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele, z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- n) **usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** – należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostek ratowniczo-gaśniczych, remiz lub komend staży pożarnej oraz obiektów związanych z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunków lub komisariatów policji lub straży gminnej
- o) **usług rzemieślniczych kategorii A** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związanymi z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, intrologatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, pakowaniem, wynajmem i wypożyczaniem, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego,
- p) **usług rzemieślniczych kategorii B** - należy rozumieć tereny przeznaczone pod obiekty montażu i kompletacji elementów i modułów elektronicznych i wysyłki zmontowanych modułów do klienta oraz obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe, biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, usługi detailingowej (pielęgnacja karoserii samochodu poprzez zabezpieczenie powłokami, zmiana koloru poprzez oklejanie folią, przyciemnianie szyb, pranie tapicerki, sprzątanie wnętrza auta), a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych, z wyłączeniem stacji paliw i myjni;
- 5) **zabudowa zagrodowa** - należy rozumieć tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację zagrodowych budynków mieszkalnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi produkcji rolnej;
- 6) **produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** - należy rozumieć tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, sadowniczych i ogrodniczych, w tym służących do wytwarzania metodą rzemieślniczą fermentowanych napojów alkoholowych, soków i przetworów wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi tej produkcji;
- 7) **zieleni urządzonej** - należy rozumieć tereny zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6.1. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się możliwość rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych pomiędzy wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg, z zakazem zmniejszania odległości budynku od drogi.

2. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o dachach niespełniających zasad kształtowania dachów określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, bez konieczności przebudowy tych dachów.

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

5. 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.

6. Ustalenia ust. 5 nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie określone w pkt 2 i 3, nie dotyczy inwestycji związanych z realizacją dróg, parkingów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 5) 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;
- 6) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:
  - a) tereny oznaczone symbolami MNW - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny oznaczone symbolami MNW-U - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - c) tereny oznaczone symbolami MW - jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) teren oznaczony symbolem 1UE-US-UK - jako zaliczone do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) tereny oznaczone symbolami US-UK, 1US-UK-UA, 1UK-UA - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jako zaliczone do terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - f) tereny oznaczone symbolem ZP - jako zaliczone do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - g) tereny oznaczone symbolami MNW-RZM, U-RZM-RZP, RZM - jako zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków:

- 1) wyznacza się granicę strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach historycznego założenia, położonego w centrum wsi (kościół parafialny p.w. św. Wojciecha, wpisany do rejestru zabytków decyzją A/1225/1786 z dnia 20.08.1966 r. wraz z przykościelnym cmentarzem,

ogrodzony murem cmentarnym - ujętymi w wykazie zabytków oraz z budynkiem bramnym cmentarza, obecnie mieszkalnym, wpisanym do rejestru zabytków decyzją A/1132/1-2 z dnia 27.02.2009 r., a także z terenem dawnego cmentarza ewangelickiego, obecnie parkiem - obie części i z przybudowanym do muru cmentarza budynkiem dawnej remizy strażackiej);

2) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

- a) obowiązuje zakaz nowej zabudowy,
- b) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia
- c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,
- d) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
- e) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

3) w granicach obszaru objętego planem znajdują się obiekty o walorach historycznych wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) zespół kościoła obronnego, ul. Wrocławska 34, 34b,
- b) cmentarz poewangelicki, przy cmentarzu przykościelnym ul. Lipowa,
- c) zespół dworca, ul. Tyniecka 9:

- budynek stacji kolejowej, ul. Tyniecka 9, XIX w.,
- budynek gospodarczy, ul. Tyniecka 9, k. XIX w.,
- budynek WC, ul. Tyniecka, k. XIX w.,

- d) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 1, ok. 1910 r.,
- e) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 3, ok. 1910 r.,
- f) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 7, k. XIX w.,
- g) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 8, k. XIX w.,
- h) budynek gospodarczy, ul. Tyniecka 8, k. XIX w.,
- i) dom mieszkalny, ul. Tyniecka 11, poł. XIX w.,
- j) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 7, 7a, ok. 1840 r.,
- k) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 14, 14a, 2 poł. XIX w.,
- l) remiza strażacka, ul. Wrocławska 34b, k. XIX w.,
- m) dom mieszkalny, ul. Wrocławska 41, 41a, IX/XX w.;

4) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 obowiązują następujące wymagania 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,
- h) dla terenu dawnego cmentarza:
- należy utrzymać układ zieleni i zagospodarowania terenu,
  - należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego dawnego cmentarza, w tym ewentualne pozostałości historycznych nagrobków i obiektów sztuki sepulkarniej oraz zieleni,
  - nowe inwestycje są dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji i braku kolizji z historycznym charakterem założenia.
- 5) wyznacza się granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsame z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi (obszar ujęty w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków), zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 5, obowiązują następujące wymogi:
- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym;
- b) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących, wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej historycznej architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
- c) 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,
- d) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- e) obowiązuje zachowanie nawierzchni kamiennych;
- f) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
- nowe budynki dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 10m, druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
  - 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)
  - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu
  - 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,
  - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- g) 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,

- h) 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),
  - i) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
  - j) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione - dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
  - k) 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,
  - l) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych z PCV (np. typu *sidding*),
  - m) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu,
  - n) ustala się wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew;
- 7) wskazuje się następujące stanowiska archeologiczne:
- a) nr 5/84/82-28 AZP - ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa, kultura przeworska, OWR późny; ślad osadnictwa, kultura łużycka, chronologia nieokreślona,
  - b) nr 8/87/82-28 AZP - osada kultury łużyckiej, kultury przeworskiej, z pradziejów,
  - c) nr 89/90/91/82-28 AZP - osada, cmentarzysko wielokulturowe,
  - d) nr 14/93/82-28 AZP osada kultury pucharów leżowatych, kultury łużyckiej, kultury przeworskiej, z pradziejów, wczesnego średniowiecza,
  - e) nr 15/94/82-28 AZP - osada z późnego średniowiecza, ślad osadniczy kultury przeworskiej, z pradziejów i z wczesnego średniowiecza,
  - f) nr 16/95/82-28 AZP - osada kultury łużyckiej, przeworskiej, z pradziejów, ślad osadniczy kultury unietyckiej, z wczesnego średniowiecza,
  - g) nr 17/96/82028 AZP - osada kultury łużyckiej, z pradziejów, ślad osadniczy z neolitu,
  - h) nr 18/97/82-28 AZP - osada z pradziejów,
  - i) nr 23/1092/82-28 AZP - ślad osadnictwa, kultura przeworska, ślad osadnictwa, pradzieje,
  - j) nr 30/109/82-28 AZP - osada z pradziejów,
  - k) nr 31/110/82-28 AZP - osada z pradziejów,
  - l) nr 32/111/82-28 AZP - ślad osadniczy - pradzieje,
  - m) nr 33/112/82-28 AZP - ślad osadniczy – pradzieje;
- 8) w obrębie stanowisk archeologicznych:
- a) obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
  - b) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wyznacza się granicę strefy "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmującej zespół kościoła wraz z cmentarzem przykościelnym, w której obowiązuje priorytet działań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną;
- 10) wyznacza się granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu (w obszarze wsi o metryce średniowiecznej), w której dla inwestycji związanych

z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** 1. Tereny oznaczone symbolami 1UK-UA, 1US-UK-UA, 1UE-US-UK, 1US-UK, 2US-UK, 1ZP, 2ZP, stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) minimalne powierzchnie działek:

- a) dla terenów MNW, MW, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej) – 1000m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów MNW-U, U-RZM-RZP (dla zabudowy nierolniczej) - 1200m<sup>2</sup>,
- c) dla terenów U, MNW-MW - 1500m<sup>2</sup>,
- d) dla terenów U-P, U-PS - 2000m<sup>2</sup>,
- e) dla pozostałych terenów, przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne – 2m<sup>2</sup>;

2) minimalne szerokości frontów działek:

- a) dla terenów MNW, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej), MW, U, U-P, U-PS – 20m,
- b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne - 2m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 40° do 160°.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

1) wskazuje się strefę technologiczną od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- a) najwyższych i wysokich napięć (NN) 400kV Pasikurówice – Wrocław + (WN) 110kV Wrocław – Bielany Wrocławskie + (WN) 110kV Wrocław – Żórawina, trzytorowej, dwunapięciowej, o szerokości: 70 m, po 35 m od osi linii,
- b) wysokiego napięcia (WN) 110 kV Bielany Wrocławskie – Żórawina, o szerokości 22m, po 11m od osi linii,
- c) średniego napięcia 20kV, o szerokości: 10m, po 5m od osi linii;

2) w obrębie stref technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

- a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m,
- b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;

3) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KKK stanowi teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;

4) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej - terenu komunikacji kolejowej 1KKK - o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

5) wyznacza się granicę strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW (elektrowni fotowoltaicznych) związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko tożsamą z liniami rozgraniczającymi terenów: 1U, 12U-16U, 1US-UK, 1U-P, 1U-PS;

6) dla terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy RN, lasów L, zieleni naturalnej ZN - ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.



§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz połączenie układu komunikacyjnego w obszarze objętym planem z układem zewnętrznym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji przy realizacji dróg;
- 3) dopuszcza się sytuowanie i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do maksymalnie 6 działek budowlanych lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do więcej niż 6 działek budowlanych 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 do więcej niż 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 sytuowania i/lub wydzielania 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 tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 5m na 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;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi o niższej klasie funkcjonalnej, jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z więcej niż jedną drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w sposób:

- 1) w ilościach wynoszących:
  - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej;
  - b) dla usług, z wyłączeniem terenów w lit. c, d i e:
    - nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
    - następne 3 miejsca parkingowe dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
    - następne 2 miejsca parkingowe na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług,
    - w obiektach handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100m<sup>2</sup> obowiązuje powierzchnia parkingów dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc parkingowych na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

- c) dla usług turystyki na terenie 12U - nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 pokój hotelowy (motelowy), lecz nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 35m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - d) dla terenu usług kultu religijnego 1UR, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług, przy czym do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) dla terenów: 1UK-UA, 1US-UK-UA, 1UE-US-UK, 1US-UK, 2US-UK, nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług jeżeli będą zrealizowane w budynku, przy czym do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów produkcji, składów i magazynów oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych:
- a) dla samochodów osobowych: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 stanowiska pracy,
  - b) dla samochodów ciężarowych:
    - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla budynków o powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,
    - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;
- 3) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1-2, należy odpowiednio sumować;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatrach parkingowych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

**§ 13. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:

- a) z rozdzielczej sieci wodociągowej,
  - b) z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się zakaz budowy własnych ujęć wodociągowych zlokalizowanych na terenach inwestora o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę, z wyłączeniem terenów: 1US-UK-UA, 1UE-US-UK, 1US-UK, 2US-UK.
4. W zakresie odprowadzenia ścieków: ustala się docelowe odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - ustala się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
9. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
    - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
  - 3) dodatkowo, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 12U - 16U, 1US-UK, 1U-P, 1U-PS, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznych), w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego, o mocy powyżej 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 14. Określa się 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, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW, 33MNW, 34MNW, 35MNW, 36MNW, 37MNW, 38MNW, 39MNW, 40MNW, 41MNW, 42MNW, 43MNW, 44MNW, 45MNW, 46MNW, 47MNW, 48MNW, 49MNW, 50MNW, 51MNW, 52MNW, 53MNW, 54MNW, 55MNW, 56MNW, 57MNW, ustala się:

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

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wyłączeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji działalności związanej z prowadzeniem składów i magazynów oraz handlu hurtowego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna - 0,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 8) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 9) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 ust.1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
  - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
  - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 10) zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połączeń 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, 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, o których mowa w lit. b i c, nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,
  - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 11) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
- 13) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 15) w terenach oznaczonych symbolami: 20MNW, 21MNW, 52MNW, ustala się obowiązek realizacji obszaru wewnętrznej zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

**§ 16.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 12MNW-U, 13MNW-U, 14MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 21MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, 27MNW-U, 28MNW-U, 29MNW-U, 30MNW-U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub,
- b) dla terenów: 1MNW-U, 2MNW-U, 4MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U, 11MNW-U, 13MNW-U, 15MNW-U, 16MNW-U, 17MNW-U, 18MNW-U, 19MNW-U, 20MNW-U, 22MNW-U, 23MNW-U, 24MNW-U, 25MNW-U, 26MNW-U, 27MNW-U, 28MNW-U, 29MNW-U, 30MNW-U - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki,

c) dla terenów: 3MNW-U, 5MNW-U, 12MNW-U, 21MNW-U - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki,

d) dla terenu 14MNW-U:

- usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki,
- usługi rzemieślnicze kategorii B, z wykluczeniem montażu i kompletacji elementów i modułów elektronicznych i wysyłki zmontowanych modułów do klienta, stacji diagnostyki pojazdów, warsztatów samochodowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,2;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 8) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 9) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 ust.1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
  - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

10) zasady kształtowania dachów:

a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,

b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,

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

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

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

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

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

11) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 12;

12) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;

13) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;

14) w terenie oznaczonym symbolem 29MNW-U, ustala się obowiązek realizacji obszaru wewnętrznej zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200m<sup>2</sup>;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 17. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-RZM, 2MNW-RZM, 3MNW-RZM, 4MNW-RZM, 5MNW-RZM, 6MNW-RZM, 7MNW-RZM, 8MNW-RZM, 9MNW-RZM, 10MNW-RZM, 11MNW-RZM, 12MNW-RZM**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, i/lub

b) zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,

b) zieleni urządzona,

- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;

2) ustala się zakaz:

a) działalności związanej z prowadzeniem składów i magazynów oraz handlu hurtowego,

b) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

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

c) działalności związanej z peletowaniem słomy,

d) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych,

e) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,

f) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,

b) maksymalna - 1,2;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,



- pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 8) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
  - 9) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
  - 10) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 ust. 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
    - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
    - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
  - 11) zasady kształtowania dachów:
    - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, 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, 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, o których mowa w lit. b i c, nie dotyczą:
      - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
      - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
    - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,
    - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
  - 12) ustala się wskaźnik:
    - a) co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 13,
    - b) co najmniej 1500m<sup>2</sup> powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
  - 13) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
  - 14) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 15;
  - 15) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
    - a) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku jednorodzinnego,
    - b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenów dopuszcza się z dróg przyległych do terenów.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 15RZM, 16RZM, 17RZM, 18RZM, 19RZM, 20RZM, 21RZM**, ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz:

1) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:

- a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
- d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
- e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
- f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,1 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);

2) lokalizowania budynków gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 150m<sup>2</sup>;

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

4) działalności związanej z peletowaniem słomy;

5) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;

6) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;

7) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,
- b) maksymalna – 0,4;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

6) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) budynków – 12m, przy czym budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 7m,
- b) budowli:
  - wiaty, altany - 5m,
  - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) zasady kształtowania dachów:

- a) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- 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, o których mowa w lit. a i b, nie dotyczą:
  - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
  - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

9) ustala się wskaźnik - co najmniej 3000m<sup>2</sup> powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustalenia dotyczące podziału nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- c) zieleni urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) infrastruktura techniczna.

2. Dla usług, o których mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;.

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
- poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

7) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
  - b) poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - d) dopuszczalne kąty spadku połaci , o których mowa w lit. b i c, nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży;
  - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,
  - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) dla budynków wielorodzinnych ustala się wskaźnik - co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych;
- 9) dla budynków jednorodzinnych ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> - ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych;
- 11) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych wielorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% całkowitej powierzchni użytkowej obiektów zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) w przypadku wprowadzenia usług do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej jednorodzinnego budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) w przypadku wprowadzenia niepublicznych usług edukacji, ich powierzchnia nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej jednorodzinnego budynku mieszkalnego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW (elektrowni fotowoltaicznych), tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w ust. 1,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
  - a) część terenu leżąca w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o spadkach od 38° do 45°, kryte dachówką, w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,

- b) część terenu leżąca poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

9) powierzchnia sprzedaży usług handlu hurtowego nie może przekroczyć 800m<sup>2</sup>.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U**, **7U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenu 2U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemieślniczych kategorii B,
- b) dla terenu 7U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi rzemieślnicze kategorii B) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,8;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m, przy czym budynków gospodarczych i garaży wolnostojących – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką w matowym kolorze ceglastym lub brązowym,
  - b) 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 inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) dla terenu 2U - powierzchnia sprzedaży usług handlu hurtowego nie może przekroczyć 400m<sup>2</sup>;
- 9) dla terenu 7U - powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U, 5U, 6U, 8U, 9U, 10U, 11U, 13U, 14U, 15U, 16U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenów 8U, 10U, 13U, 14U, 15U, 16U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- b) dla terenów 3U, 4U, 5U, 6U, 9U, 11U - usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemieślniczych kategorii B;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzona,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) dodatkowo dla terenów: 13U, 14U, 15U, 16U - urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW (elektrowni fotowoltaicznych), tożsama z liniami rozgraniczającymi terenów, o których mowa w lit. d,
- e) dodatkowo dla terenów: 15U, 16U – myjnia samochodowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna:
  - a) dla terenów 3U, 4U, 5U, 6U, 9U - 20% minimalnie powierzchni działki budowlanej;
  - b) dla pozostałych terenów - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

- 3) dla terenów 13U, 14U, 15U, 16U, powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna:
    - dla terenów 4U, 5U, 6U, 9U, 11U – 1,8,
    - dla terenu 8U – 2,5,
    - dla pozostałych terenów – 1,2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla budynków:
    - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
    - poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, 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, 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, o których mowa w lit. b i c, nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c, nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,
  - f) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - g) dla terenów 3U, 13U, 14U, 15U, 16U - dopuszcza się dowolne formy dachów i pokryć dachowych
- 9) dla terenów 4U, 5U, 6U, 9U, 11U - powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 10) dla terenów 8U, 10U, 13U, 14U, 15U, 16U - powierzchnia sprzedaży usług handlu hurtowego nie może przekroczyć 400m<sup>2</sup>.



3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 23.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi turystyki kategorii B) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki kategorii A;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW (elektrowni fotowoltaicznych) tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,8;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 7m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o spadkach połaci dachowych od 30° do 65°, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się dachy o innych formach niż określone w lit. a, w tym dachy mansardowe, o dowolnym kącie nachylenia połaci, pod warunkiem, że łączna powierzchnia połaci płaskich nie będzie przekraczać 40% powierzchni wszystkich połaci dachu budynku,

c) kryte dachówką, blachodachówką, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym lub brązowym,

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

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, publiczne usługi edukacji, publiczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usług sportu i rekreacji, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług rzemieślniczych kategorii B;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 7m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US-UK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) publiczne usługi edukacji,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) usługi kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi biurowe i administracji
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi handlu detalicznego,
- d) zieleń urządzona,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
- 8) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 26. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK-UA**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi kultury i rozrywki, i/lub
- b) usługi biurowe i administracji

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi edukacji,
- b) zieleń urządzona,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 8m,
  - b) dla budowli – 12m;
- 5) zasady kształtowania dachów – stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 27. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US-UK-UA**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) usługi kultury i rozrywki,
  - c) usługi biurowe i administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi gastronomii,
  - b) usługi handlu detalicznego,
  - c) funkcja mieszkaniowa o powierzchni użytkowej nie większej niż 300m<sup>2</sup>,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna – 1,5;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
  - b) dla budowli:
    - wiaty, altany - 5m,
    - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 7) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - c) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;
- 8) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US-UK**, **2US-UK**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) publiczne usługi sportu i rekreacji, i/lub
- b) publiczne usługi kultury i rozrywki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) publiczne usługi edukacji,
- b) publiczne usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- c) usługi gastronomii,
- d) usługi handlu detalicznego,
- e) zieleń urządzona,
- f) drogi wewnętrzne,
- g) infrastruktura techniczna,
- h) dodatkowo dla terenu 1US-UK - urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW (elektrowni fotowoltaicznych) tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) dla terenu 1US-UK - powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 2,0;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - dla terenu 1US-UK poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 12m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,
    - dla terenu 2US-UK w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – 10m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 7m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,
- pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

8) zasady kształtowania dachów:

- a) dla terenu 1US-UK poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,
- b) dla terenu 2US-UK 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,
- c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic);

9) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 29. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi kultu religijnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) funkcja mieszkaniowa (istniejąca plebania) o powierzchni użytkowej nie większej niż 300m<sup>2</sup>,
- b) usługi kultury,
- c) usługi sportu i rekreacji,
- d) zieleni urządzona,
- e) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów - stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 30. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-RZM-RZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług sportu i rekreacji,

- b) zabudowa zagrodowa,
  - c) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) zieleń urządzone,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) infrastruktura techniczna.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz:
- 1) lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
- a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,1 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);
- 2) prowadzenia działalności związanej z obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi mechanicznych pojazdów rolniczych;
- 3) działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 4) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 5) trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 6) lokalizacji silosów wolnostojących, dopuszcza się wyłącznie silosy obudowane.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) ustala się kształtowanie budynków mieszkalnych – jako wolnostojących;
- 2) liczba lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej nie może przekraczać dwóch;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) minimalna - 0,
  - b) maksymalna - 1,2;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) budynków – 10m,
  - b) budowli:
    - wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

8) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

9) zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej – dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,
- b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- c) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

10) ustala się wskaźnik - co najmniej 3000m<sup>2</sup> powierzchni działki na jeden lokal mieszkalny;

11) powierzchnia sprzedaży usług handlu hurtowego nie może przekroczyć 400m<sup>2</sup>.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 1200m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego,
- b) dla zabudowy zagrodowej i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 31. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-PS**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi (usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi gastronomii, niepubliczne usługi edukacji, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji, i/lub,

b) składy i magazyny kategorii B;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW (elektrowni fotowoltaicznych), tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu,

b) zieleń urządzona,

c) drogi wewnętrzne,

d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,



- b) maksymalna - 2,0;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków – 12m,
    - b) budowli:
      - wiaty, altany - 5m,
      - pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
  - 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
  - 8) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
  - 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.
- § 32. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) usługi (usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi gastronomii, niepubliczne usługi edukacji, usług nauki, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A i B) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji, i/lub
    - b) produkcja, z wykluczeniem składów i magazynów kategorii B;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW – elektrownie fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną; granica strefy ochronnej urządzeń OZE, o mocy powyżej 500kW (elektrowni fotowoltaicznych), tożsama z liniami rozgraniczającymi terenu,
    - b) zieleń urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna - 0,
    - b) maksymalna – 1,8;
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków – 12m, przy czym garaży wolnostojących – 7m,
    - b) budowli:
      - wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;

- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
- 9) powierzchnia sprzedaży usług handlu hurtowego nie może przekroczyć 800m<sup>2</sup>.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną oraz celem powiększenia innej działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren publicznej zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
  - c) plenerowe urządzenia rekreacyjno-sportowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) boisk i placów zabaw,
  - b) wiat,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
  - e) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 15m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 4) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 34.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren publicznej zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 3) co najmniej 60% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

- 4) teren 2ZP (obszar dawnego cmentarza) stanowi obiekt o walorach historycznych wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obowiązują ustalenia § 8 pkt 2 lit. h uchwały;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu dopuszcza się z dróg przyległych do terenu.

**§ 35.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) rowów melioracyjnych.

**§ 36.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L**, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) rowów melioracyjnych oraz gospodarczych dróg transportu leśnego.

**§ 37.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN**, ustala się przeznaczenie podstawowe tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) rowów melioracyjnych oraz gospodarczych dróg transportu rolnego.

**§ 38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń wodnych związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową,
  - c) przejazdów mostkowych,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) dopuszcza się odcinkowe zarurowanie odcinków cieków wodnych.

**§ 39.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I, 2I, 3I**, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 5m,
  - b) budowli – 10m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

**§ 40.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE, 2IE, 3IE, 4IE, 5IE, 6IE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków - 5m,
  - b) budowli – 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) zasady kształtowania dachów - dach stromy, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 30°.

**§ 41.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IKP, 2IKP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej – pompowni ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 1,0;

- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków – 5m,
  - b) budowli – 12m, z zastrzeżeniem §6 ust. 4-6;
- 6) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

**§ 42.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren publicznego parkingu.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) infrastruktury technicznej;
  - b) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
  - c) zieleni urządzonej.

**§ 43.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KKK**, ustala się przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji kolejowej, w tym: linia kolejowa oraz urządzenia i zabudowa związana z ruchem kolejowym.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej;
- 2) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 44.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi zbiorcze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 45.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 46.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 47.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
  - b) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
  - c) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

**§ 48.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1N, 2N, 3N, 4N, 5N, 6N, 7N, 8N, 9N, 10N, 11N, 12N, 13N**, ustala się przeznaczenie podstawowe – teren niesklasyfikowany – drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość dróg dojazdowych do gruntów rolnych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się:
  - a) urządzenia techniczne dróg: odwodnienie i oświetlenie dróg, bariery i wygradzenia, skarpy i podparcia drogowej budowli ziemnej, konstrukcje mostowe, przepusty,
  - b) lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych, sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, elementów małej architektury, nie związanej funkcjonalnie z drogami.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

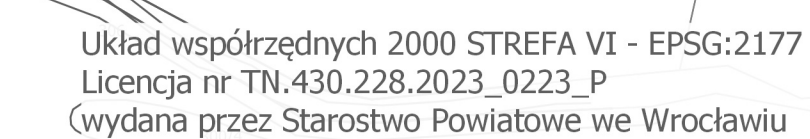
**§ 49.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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

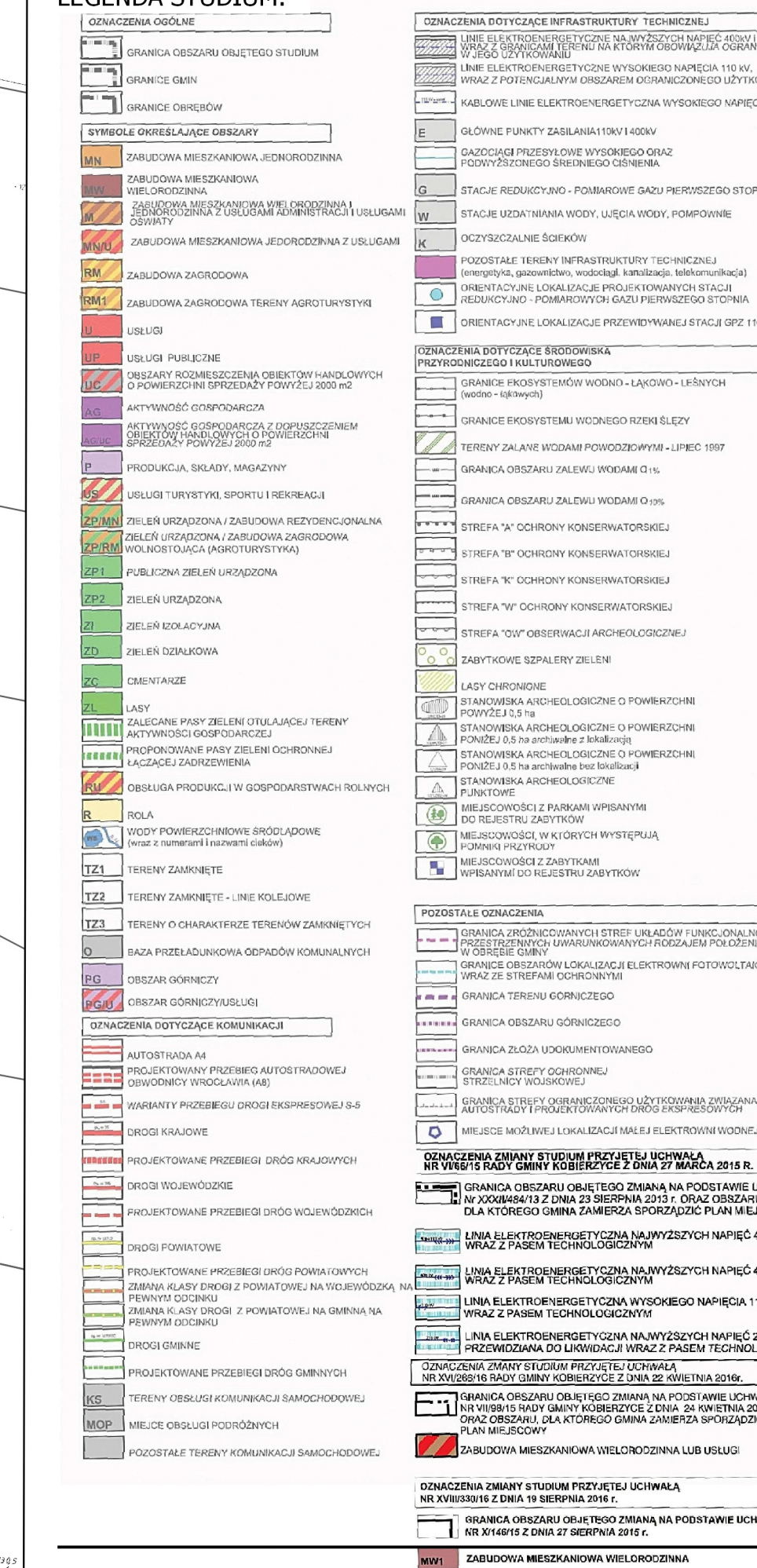




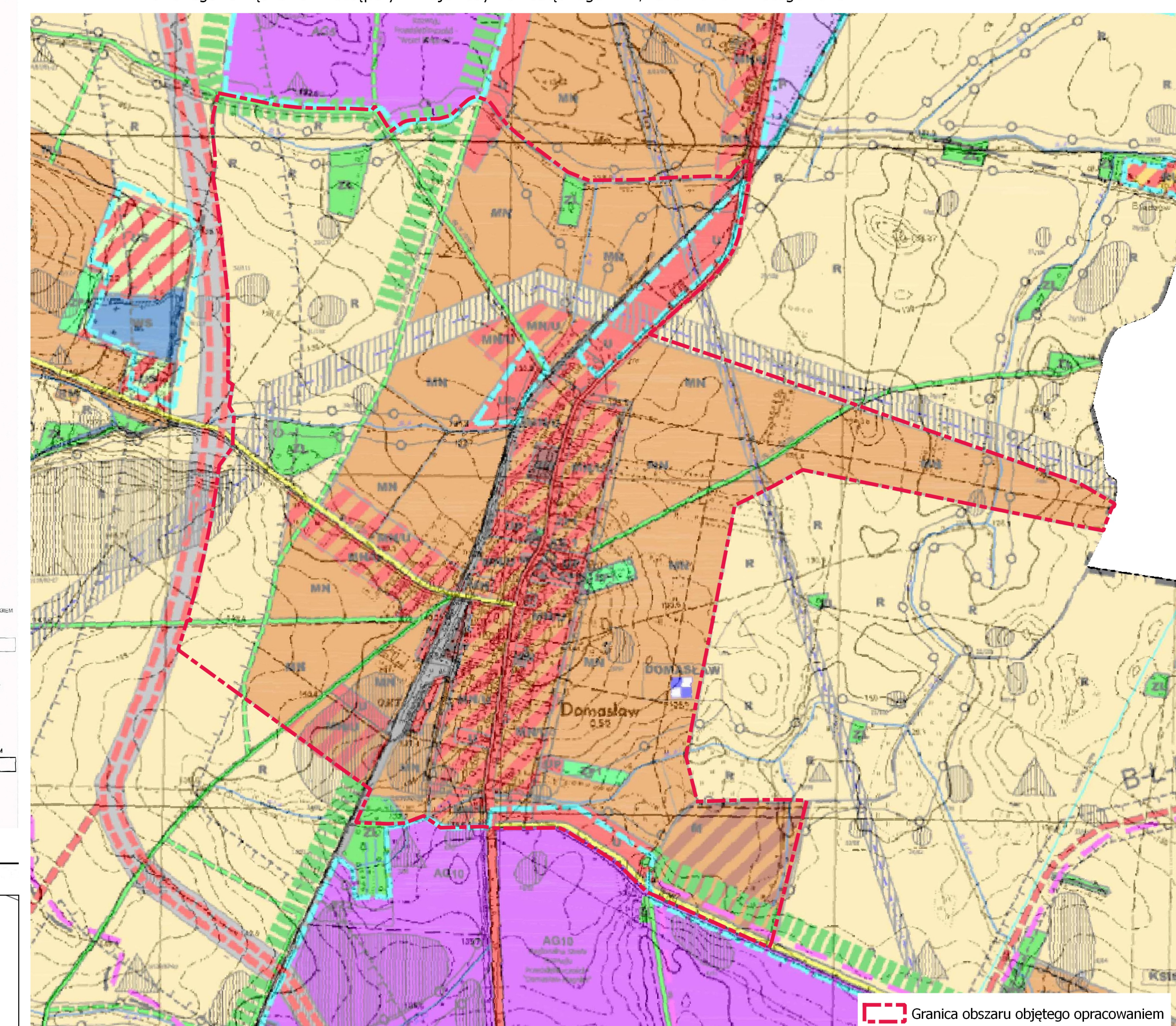
SKALA 1:2000



LEGENDA STUDIUM:



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
































LEGENDA:













OZNACZENIA OBOWIAZUJACE:

- |  |   |
|--|---|
|  | Granica obszaru objętego planem   |
|  | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania               |
|  | Nieprzekraczalne linie zabudowy   |
|  | Obiekty wpisane do ewidencji zabytków, chronione ustawieniami planu                                     |
|  | Granicę strefy „A” szkieł ochrony konserwatorskiej  |
|  | Granicę strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamie z obszarem funkcyjnego układu ruralistycznego w/w |
|  | Granicę strefy „W” szkieł ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych                            |
|  | Granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych                                  |
|  | Granicę strefy ochronnej urządzeń QZE, o mocy powyżej 500kW   |
|  | Oznacze wewnętrznej zieleni izolacyjnej   |

Przeznaczenia terenów:

- |   |  |
|---|--|
|  | MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wstojącej  |
|  | MW-U - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wstojącej /i/ub usług  |
|  | MW - Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  |
|  | MW-RZM - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wstojącej /i/ub zabudowy zagrodowej                            |
|  | RZM - Tereny zabudowy zagrodowej   |
|  | U - Tereny usług   |
|  | UE-US-UK - Tereny usług edukacji lub usług sportu i rekreacji /i/ub usług kultury i rozrywki                         |
|  | UK-UA - Tereny usług kultury i rozrywki /i/ub usług administracji  |
|  | US-UK-UA - Tereny usług sportu i rekreacji /i/ub usług kultury i rozrywki /i/ub usług administracji                  |
|  | US-UK - Tereny usług sportu i rekreacji /i/ub usług kultury i rozrywki   |
|  | UR - Tereny usług kultury religijnej   |
|  | U-RZM-RZP - Tereny usług /i/ub zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych |
|  | P-PS - Tereny usług /i/ub składów i magazynów  |
|  | U-P - Tereny usług /i/ub produkcji   |
|  | ZP - Tereny zieleni urządzonej   |
|  | ZN - Tereny zieleni naturalnej   |
|  | L - Tereny lasu  |
|  | RN - Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy   |
|  | WS - Tereny wód powierzchniowych śródlądowych  |
|  | I - Tereny infrastruktury technicznej  |
|  | IE - Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki   |
|  | IKP - Tereny infrastruktury technicznej - pompowni ścieków   |
|  | KOP - Tereny komunikacji - parkingu  |
|  | KKK - Tereny komunikacji kolejowej   |
|  | KDZ - Tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg zbiorczych   |
|  | KDL - Tereny komunikacji drogowej publicznej - dróg lokalnych  |
|  | KDD - Tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowych   |
|  | KR - Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej   |
|  | N - Tereny niesklasyfikowane - drogi dojazdowe do gruntów rolnych  |

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- UZASADNIENIA INFORMACYJNE:**
-  Stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska
  -  Obiekt zabytkowy, wpisany do Rejestru Zabytków
  -  STREFA KOLEJOWA
  -  Granice terenów zamkniętych
  -  Istnieje napowietrzne linie elektroenergetyczne WN
  -  Istnieje napowietrzne linie elektroenergetyczne SN
  -  Strefy technologiczne linii elektroenergetycznych
  -  Granica gminy Kobierzewo
  -  Wymiary w metrach
  -  Nazwy ulic
  -  Pas drogowy projektowanej drogi zbiorczej,
  -  poza granicami ograniczania planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach:  
Domasław i Księginice**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), Rada Gminy Kobierzyce, stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 8 lipca 2024 r. do 31 lipca 2024 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 14 sierpnia 2024 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice, w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,**  
**zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 356), Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) budową dróg publicznych, wyznaczonych w planie;
- 2) modernizacją i utrzymaniem istniejących dróg publicznych;
- 3) realizacją i utrzymaniem publicznych terenów sportu i rekreacji;
- 4) budową lub modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej, obejmującej potrzeby oświetlenia ulic i dróg.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**§ 4.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

- d) kredytów i pożyczek bankowych,
- e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2024 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

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położonego w obrębach: Domasław i Księginice**

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/818/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice. Na podstawie tej uchwały w dniu 20 marca 2023 roku zawiadomiono przez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu.

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

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice jest przede wszystkim: ustalenie zakazu prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej – postulat zgłaszany przez mieszkańców; ustalenie zakazu realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości; zmiana wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 1000m<sup>2</sup>; - ustalanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku obecnie obowiązujących „częstkowych” planów miejscowych. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych.

Przystąpienie do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice, wynika z złożonych wniosków na ręce Wójta Gminy Kobierzyce oraz zgłaszanych postulatów przez właścicieli terenów i mieszkańców miejscowości.

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym we Wrocławiu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienie w/w organów.

W terminie od 8 lipca 2024 r. do 31 lipca 2024 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice, został wyłożony do publicznego wglądu. W dniu 18 lipca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Umożliwiono zainteresowanym składanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 sierpnia 2024 r., do nie zgłoszono żadnych uwag.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r.

**Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:**

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów potencjalnej zabudowy, w terenach gdzie zabudowa została dopuszczona. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.; Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną terenu opracowania oraz charakter terenów sąsiednich; W części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.

8) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynął 1 wniosek od osób fizycznych, który został rozpatrzony przez Wójta;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

c) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie

opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Dolnośląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne, starannie analizując złożone wnioski. Szczegółowej analizie poddano wnioski mieszkańców zarówno na etapie tworzenia projektu planu, jak i na forum Komisji Rady Gminy, przed wysłaniem projektu planu miejscowego do opiniowania i uzgadniania. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów, stan własnościowy oraz ustalenia obowiązującego planu miejscowego, a zmiany dotychczasowych ustaleń są zgodne z potrzebami wspólnoty samorządowej. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

Decyzje planistyczne zostały podjęte z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturom przestrzennym zwartość poprzez wypełnienie przestrzeni pomiędzy istniejącą zabudową lub stycznie do niej. Obszar objęty planem leży w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. Nr 166, poz. 1443).

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

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

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XIX/376/2020 z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domasław, położony w obrębach: Domasław i Księginice, przed przedłożeniem go Radzie Gminy Kobierzyce do uchwalenia, poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty. Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy plan zagospodarowania przestrzennego stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze gminy.

