

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

z dnia ..... 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIX/979/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonym przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023 r. Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice – część A, zwany dalej planem miejscowym obejmującym obszar, którego granice oznaczono na rysunku planu miejscowego zgodnie z uchwałą nr XLIX/979/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 r.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

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

- 1) granica obszaru objętego uchwałą;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbol literowy określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;
- 5) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;

8) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 4.** Ileć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;
- 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,
  - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu wrzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.
- 3) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:

- a) usług gastronomii – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- b) usług handlu detalicznego – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- c) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m<sup>2</sup>, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- d) usług edukacji – 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, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- f) usług nauki – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- g) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane 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 finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- h) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- i) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) usług zdrowia i pomocy społecznej – usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- l) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) usług rzemieślniczych kategorii A – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane 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, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzaniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- o) usług rzemieślniczych kategorii B – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 4) produkcja – należy przez to rozumieć budynki i obiekty wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:
- a) produkcji przemysłowej – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości,
  - b) produkcji energii elektrowni słonecznej – tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni,
  - c) składów i magazynów – 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;
  - d) przemysłu portowego – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych związanych z działalnością portową;
- 5) zieleni urządzona – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, wały ziemne, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 7) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, sadowniczych i ogrodniczych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi tej produkcji;
- 8) rolnictwo z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków:
  - a) poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego 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,
  - b) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków,
  - c) w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.



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

- 1) w granicach obszaru objętego planem, zakazuje się prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi, usługami związanymi z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, demontażem pojazdów, usługami pogrzebowymi oraz spopielarni ciał, gospodarowaniem odpadami, punktami skupu i składowania surowców wtórnych oraz recyklingiem - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) ustala się dopuszczalny poziom hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MNW, MN, MNW-RZM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MWW- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MNW-U, MWW-U - jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
  - d) UE-US-UK - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) 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 itp.) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową;
- 5) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z wytwarzaniem oraz przetwarzaniem mas bitumicznych, asfaltów, betonów i kruszyw;
- 6) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów, obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach.

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

- 1) wskazuje się obiekty ujęte w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:
  - a) nr A/3846/390/W z dnia 04.08.1977 roku- pałac, ul. Parkowa 1,
  - b) nr A/3846/390/W z dnia 04.08.1977 roku - park pałacowy, ul. Parkowa;
- 2) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni,
  - b) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań,
  - c) należy konserwować zachowane elementy zabytkowego układu przestrzennego,
  - d) wprowadza się zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych,
  - e) należy eliminować obiekty i ich elementy, które zniekształcają historyczne założenie m.in. komórki, garaże, a także usuwać szpecące i dysharmonizujące obiekty w tym reklamy, obiekty tymczasowe, błędne nasadzenia zieleni,
  - f) wyklucza się możliwość prowadzenia jakichkolwiek sieci czy infrastruktury liniowych w kolizji z zabytkową zielenią,
  - g) wyklucza się lokalizację konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
  - h) wyklucza się lokalizację instalacji fotowoltaicznych, naziemnych zbiorników na gaz, elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii itp.,
  - i) dla budynku zabytkowego pałacu obowiązuje:

- restauracja i modernizacja techniczna budynku pałacu możliwa pod warunkiem zachowania wartości zabytkowych obiektu,
- ustala się zakaz rozbudowy budynku pałacu,
- ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji budynku pałacu i elementów historycznego układu,
- ustala się zakaz lokalizacji nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-parkowego,
- ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
- napowietrzne linie elektroenergetyczne należy docelowo skablować (linie kablowe ziemne), przebudowę linii istniejących lub budowę nowych linii należy realizować jako linie kablowe ziemne;

3) ustala się obszar zabytkowej zieleni, w granicach którego obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

- a) wprowadza się wymóg przeprowadzania rewaloryzacji parku z uwzględnieniem zachowania elementów historycznej kompozycji i historycznego drzewostanu,
- b) należy konserwować i utrzymywać zachowane elementy przestrzenne parku; obowiązuje zachowanie oraz przywracanie istotnych cech stylistycznych, ochrona układów kompozycyjnych, ukształtowania terenu, zabytkowej zieleni, układu komunikacyjnego,
- c) wyklucza się możliwość prowadzenia jakichkolwiek sieci czy infrastruktury liniowych w kolizji z zabytkową zielenią; dotyczy to również zaplecza infrastruktury istniejącej,
- d) wyklucza się możliwość lokalizacji na terenie parku jakichkolwiek elementów kubaturowych niebędących formą odtworzenia historycznej zabudowy wcześniej istniejącej, dopuszczalne jedynie ażurowe formy małej architektury,
- e) wyklucza się możliwość podziału parku;

4) ustala się strefę "B" ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny układ ruralistyczny ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków, w obrębie której elementy dawnego układu przestrzennego stanowią wartość kulturową w skali lokalnej; w strefie tej ustala się następujące wymagania konserwatorskie:

- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- 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; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- d) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
- e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
  - nowe budynki maksymalnie dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), 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 nachylenia pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglстым matowym,

- w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
  - 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,
- f) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- g) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane lub metalowe ażurowe, z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m),
- h) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- i) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- j) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- 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 sidingu jako materiału elewacyjnego,
- m) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu,
- n) na terenie 2U, będącym terenem zabudowań gospodarczych wchodzących dawniej w skład założenia pałacowego, nowopowstająca zabudowa winna powtarzać lokalizację oraz być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- 5) wskazuje się obiekty o walorach historycznych ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- a) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- dom mieszkalny, ul. Kolejowa 20,
  - dom mieszkalny, ul. Kolejowa 30,
  - dom mieszkalny, ul. Kolejowa 32,
  - oficyna mieszkalno - gospodarcza, ul. Parkowa 7,
  - budynek gospodarczy, obiekt mieszkalno - gospodarczy, ul. Kolejowa 3,
  - dom mieszkalny, ul. Kolejowa 20b;
- b) dla obiektów, o których mowa w lit. a obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej:
- należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku oraz należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,

- 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”,
- należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich;

6) ustala się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązują wymogi:

- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
  - b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - c) w nowej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35° do 45° z pokryciem dachowym z dachówki ceramicznej albo blachodachówki w kolorze ceglasy, matowym,
  - d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,
  - e) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych, figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
  - f) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
  - g) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
  - h) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć możliwość realizacji dużych inwestycji wielkoobszarowych, jak również tych, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 7) ustala się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla której w przypadku realizacji inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (po 5m od osi linii), w obrębie którym obowiązują:
  - a) zakaz sadzenia zieleni wysokiej,
  - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów,
  - c) przepisy odrębne;
- 2) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem 1KKK stanowi teren zamknięty, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu;
- 3) w pasie terenów przyległych do linii kolejowej nr 285, o szerokości 20m, licząc od linii rozgraniczającej terenów sąsiadujących z tymi liniami kolejowymi, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego

obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

**§ 10.** 1. Tereny oznaczone symbolami od 1UE-US-UK do 3UE-US-UK, 1US-UK-UB, 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.

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

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m<sup>2</sup>, minimalna szerokość działki 2m.

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

- 1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
    - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
    - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
    - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
  - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
  - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
  - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m,
- 3) ustala się liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:
  - a) dla samochodów osobowych:
    - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej,
    - dla produkcji przemysłowej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
    - dla usług handlu detalicznego powyżej 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,
    - dla pozostałych usług, w tym usług handlu detalicznego do 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, z wyłączeniem terenów w tiret siódme:

- nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m<sup>2</sup>,
- następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
- na każde następne rozpoczęcie 50m<sup>2</sup> powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania,
- dla terenu 1MNW-MWW-U ustala się miejsca parkingowe na terenach 3KOP-KOR oraz 17KDD, zgodnie z tiret pierwsze i piąte,
- dla terenu 1ZD ustala się 1 miejsce parkingowe na 35m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku,
- dla terenów 2ZP-3ZP dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych:
  - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
  - wyłącznie na terenie 3KOP-KOR oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- dla terenów 1-3UE-US-UK, 1US-UK-UB, 1ZP, 4ZP-7ZP, ustala się:
  - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęcie 50m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług zlokalizowanych w budynku,
  - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych i/lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleni urządzona, itp. – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

b) dla samochodów ciężarowych:

- dla produkcji przemysłowej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz handlu hurtowego:
  - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m<sup>2</sup>,
  - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęcie 1000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęcie 2000m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
- do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) w ramach dopuszczonej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

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

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

- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.) niezbędnej dla obsługi terenu o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się, zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
  - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
    - z rozdzielczej sieci wodociągowej,
    - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) w ramach zwykłego korzystania z wód, w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszcza się budowę własnych ujęć wodociągowych o parametrach nieprzekraczających wartości, które w myśl przepisów odrębnych wymagałyby uzyskania pozwolenia wodnoprawnego lub zezwolenia wodnoprawnego;
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych - z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - 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 spowalnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z sieci gazowej;
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci ciepłowniczej, ustala się:
  - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się, zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 500kW, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni.

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

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW do 29MNW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, 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, 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. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 6) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;
- 7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 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.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na: 9m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7m,
  - b) dla budowli:
    - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b,
    - na pozostałych terenach: 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
  - b) w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35° do 45° z pokryciem dachowym z dachówki ceramicznej albo blachodachówki w kolorze ceglastym, matowym,
  - c) dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°:
    - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
    - rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
    - kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,



d) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. 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. 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.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) 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 400m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-MNB, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, 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, usług kultury religijnej, 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. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

### 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

#### 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże na 7m,
- b) dla budowli na: 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2lit. a;

#### 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

#### 3) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
- b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- c) rodzaj pokrycia dachów, o których mowa w lit. a: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
- d) kolor dachów, o których mowa w lit. a, c: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,
- e) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. a, 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. f,
  - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- f) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

#### 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na: 0,5;

#### 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;

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

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

- a) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) 500m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

#### 5) ustala się wskaźnik co najmniej 250m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW-RZM do 4MNW-RZM, dla których ustala się:

#### 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa zagrodowa;

#### 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, 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, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- b) zieleń urządzone,

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

## 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 6) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;
- 7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 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;
- 8) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
  - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli - 0,1 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).
- 9) ustala się zakaz:
  - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
  - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
  - c) silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,
  - d) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

## 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na 9m, przy czym garaże na 7m,
  - b) dla budowli na: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
- b) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego,
  - b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 6,
- b) co najmniej 1500m<sup>2</sup> powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 6) 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.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MWW do 10MWW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, 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, usług kultury religijnej, 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. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup> oraz 30% całkowitej powierzchni użytkowej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 400m<sup>2</sup>;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);

6) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 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.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 9m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7m,
- na terenie 10MWW na 14m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7m,
- na pozostałych terenach na 12m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7m,

b) dla budowli:

- w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b,
- na pozostałych terenach: 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a,

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów:

a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,

b) w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35° do 45° z pokryciem dachowym z dachówki ceramicznej albo blachodachówki w kolorze ceglastym, matowym,

c) dla terenu 10MWW: dopuszcza się dowolne kąty nachylenia dachów i dowolne pokrycia dachowe,

d) dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°:

- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
- rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
- kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

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

- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. f,
- wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,

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

g) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

#### 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się:
  - a) dla terenu 10MWW – na 0,6,
  - b) dla pozostałych terenów – na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się:
  - a) dla terenu 10MWW – na 0,15,
  - b) dla pozostałych terenów – na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się:
  - a) dla terenu 10MWW – w przedziale od 0 do 0,2,
  - b) dla pozostałych terenów – w przedziale od 0 do 1,2;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się wskaźnik:
  - a) dla terenu 10MWW - co najmniej 120m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
  - b) dla pozostałych terenów - co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i/lub usług, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1MNW-U do 3MNW-U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, 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, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) zieleń urządzone,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) infrastruktura techniczna.

#### 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 4) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;
- 5) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 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;
- 6) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>;
- 7) zakazuje się lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200m<sup>2</sup>;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na: 9m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7m,
- b) dla budowli:
  - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b,
  - na pozostałych terenach: 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a,

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
- b) dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
  - symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
  - rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
  - kolor dachów: ceglasty, brązowy, szary lub czarny,

c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. 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. b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,

e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) 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.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1MNW-MWW-U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,
- c) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, 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, usług kultury religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzonej,
- b) drogi wewnętrznej,
- c) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zachowanie wysokości istniejącego budynku i liczby kondygnacji;
- 2) ustala się zasady kształtowania dachów: ustala się zachowanie kątów nachylenia połaci dachowych istniejącego budynku, pokrycia i koloru dachu.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 1,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,0;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 1,0 do 2,5;
- 4) ustala się wskaźnik co najmniej 150m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1 znajduje się w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia §8 pkt 1-2.

6. W zakresie dotyczącym obsługi komunikacyjnej – ustala się dojazd przez teren 17KDD.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U do 3U, dla których ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dla terenu 2U: produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) drogi wewnętrznej,



d) infrastruktura techniczna.

## 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenu 2U ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
  - a) dla koni i żrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
  - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
  - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - i) dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
  - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

## 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 9m,
    - na pozostałych terenach na 12m,
  - b) dla budowli:
    - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b i c,
    - na pozostałych terenach: 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a,
- 2) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
  - b) dla pozostałych terenów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

## 4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m<sup>2</sup>.

**§ 22. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem od 1UE-US-UK do 3UE-US-UK, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi handlu detalicznego,
- d) zieleni urządzona,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na: 12m,
- b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2lit. a;

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;

3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m<sup>2</sup>.

**§ 23. 1.** Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolami 1US-UK-UB, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi sportu i rekreacji,
- b) usługi kultury i rozrywki;
- c) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
- b) usługi gastronomii,
- c) usługi handlu detalicznego,
- d) zieleni urządzona,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na: 12m,
  - b) dla budowli na: 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2lit. a;
- 2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,15;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1500m<sup>2</sup>.

**§ 24. 1.** Wyznacza się tereny usług i/lub produkcji oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U-P do 4U-P, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) dla terenów: 1-2U-P, 4U-P oraz 3U-P w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług rzemieślniczych kategorii B,
- b) dla terenu 3U-P poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi handlu hurtowego, usługi rzemieślnicze kategorii A i B, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji, usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego) - z wykluczeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług kultu religijnego,
- c) dla terenu 3U-P poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - produkcja energii elektrowni słonecznej - z wykluczeniem: produkcji przemysłowej, składów i magazynów i przemysłu portowego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników wodnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków:
    - na terenach: 1-2U-P i 4U-P w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 9m,

- na terenie 3U-P:

- w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 9m,
- w pozostałej części na 15m,

b) dla budowli:

- na terenach: 1-2U-P i 4U-P: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b,
- na terenie 3U-P:
  - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b,
  - w pozostałej części: 12m dla wiat i altan oraz 18m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a;

2) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
- b) dla pozostałych terenów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na: 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,25;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2,0;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m<sup>2</sup>.

**§ 25. 1.** Wyznacza się tereny usług kultu religijnego oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1UR i 2UR, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1UR:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego, z dopuszczeniem lokali funkcyjnych służących bezpośrednio funkcji podstawowej, w tym mieszkaniowych, usługowych (łącznie do 20% powierzchni użytkowej budynku);

2) dla terenu 2UR zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się utrzymanie wysokości istniejącej zabudowy;
- 2) dla terenu 1UR ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m;
- 3) na terenie 1UR dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

4) dla terenu 1UR ustala się zasady kształtowania dachów – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1UR maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;
- 3) dla terenu 1UR wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami 1ZP oraz od 4ZP do 7ZP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,
  - b) dojścia, ciągi piesze i rowerowe,
  - c) parkingi,
  - d) urządzenia i sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
  - e) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego:

- 1) dla terenów 1ZP, 4ZP-7ZP zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się sytuowanie wiat lub altan w odległości 1,5m od granicy działki;
- 3) lokalizacja drzew i krzewów musi uwzględniać przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3;
- 2) zasady kształtowania dachów:
  - a) dla terenu 1ZP – dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów,
  - b) w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35° do 45° z pokryciem dachowym z dachówki ceramicznej albo blachodachówki w kolorze ceglastym, matowym,
  - c) dla pozostałych terenów: dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką lub blachodachówką, w matowym kolorze ceglastym.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,6;

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla terenu 3ZP:
  - a) usługi sportu i rekreacji,
  - b) urządzenia i budowle rekreacyjno-sportowe,

c) infrastruktura techniczna służąca wyłącznie na potrzeby parku np. oświetlenie parkowe, nawodnienie, oświetlenie alejek parkowych,

d) dojścia, ciągi piesze i rowerowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli: na 4m dla wiat i altan oraz 4,7m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 3.

3. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,8.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 1-3.

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

1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizacje altan działkowych i obiektów gospodarczych, z wyłączeniem obiektów hodowlanych;

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

3) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 35m<sup>2</sup>.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na 5m,

b) dla budowli na 7m;

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 1;

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki ustala się na 0,1;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,7;

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

**§ 29.** 1. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1RN do 6RN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

b) drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1IE do 5IE, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 8m,
- b) dla budowli:
  - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 9m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b,
  - na pozostałych terenach na 12m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a;

- 2) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) dla terenów w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym matowym,
- b) w granicach strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 35° do 45° z pokryciem dachowym z dachówki ceramicznej albo blachodachówki w kolorze ceglastym, matowym,
- c) dla pozostałych terenów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,9;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

**§ 31.** 1. Wyznacza się tereny pompowni ścieków, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1IKP do 2IKP, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren pompowni ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków na 5m,
- b) dla budowli na 10m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a;

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,85;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,15;

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

**§ 32.** 1. Wyznacza się teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1KKK, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

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

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

**§ 33.** 1. Wyznacza się tereny garażu, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KOG do 2KOG, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren garażu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - 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.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków na 5m,
  - b) dla budowli na 8m, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a;
- 2) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,80;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,20;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0.

**§ 34.** 1. Wyznacza się tereny parkingu i/lub tereny placu lub rynku, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KOP-KOR do 3KOP-KOR, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny parkingu,
  - b) tereny placu lub rynku;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 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) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.



### 3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

#### 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli:

- a) w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b i c,
- b) na pozostałych terenach na: 7m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a,

#### 2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,80;

#### 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną ustala się na 0,20.

### 4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

#### 1) dla terenu 2KOP-KOR obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 4.

#### 2) dla terenu 3KOP-KOR obowiązują zapisy zawarte w § 8 pkt 1-2.

**§ 35.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KR do 8KR, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

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

**§ 36.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KP do 4KP, dla których ustala się: przeznaczenie podstawowe - komunikacja pieszo-rowerowa.

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

**§ 37.** 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDD do 19KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa.

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

**§ 38.** 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1KDL do 6KDL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna.

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

**§ 39.** 1. Wyznacza się tereny niesklasyfikowane, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1N do 3N, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa do gruntów rolnych.

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

## **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI PUSTKÓW ŻURAWSKI ORAZ OSIEDLA ŻURAWICE  
POŁOŻONY W OBRĘBACH: PUSTKÓW ŻURAWSKI I ŻURAWICE - CZĘŚĆ A**  
**rysunek planu miejscowego**  
**w skali 1:1000**

0 100 200 m

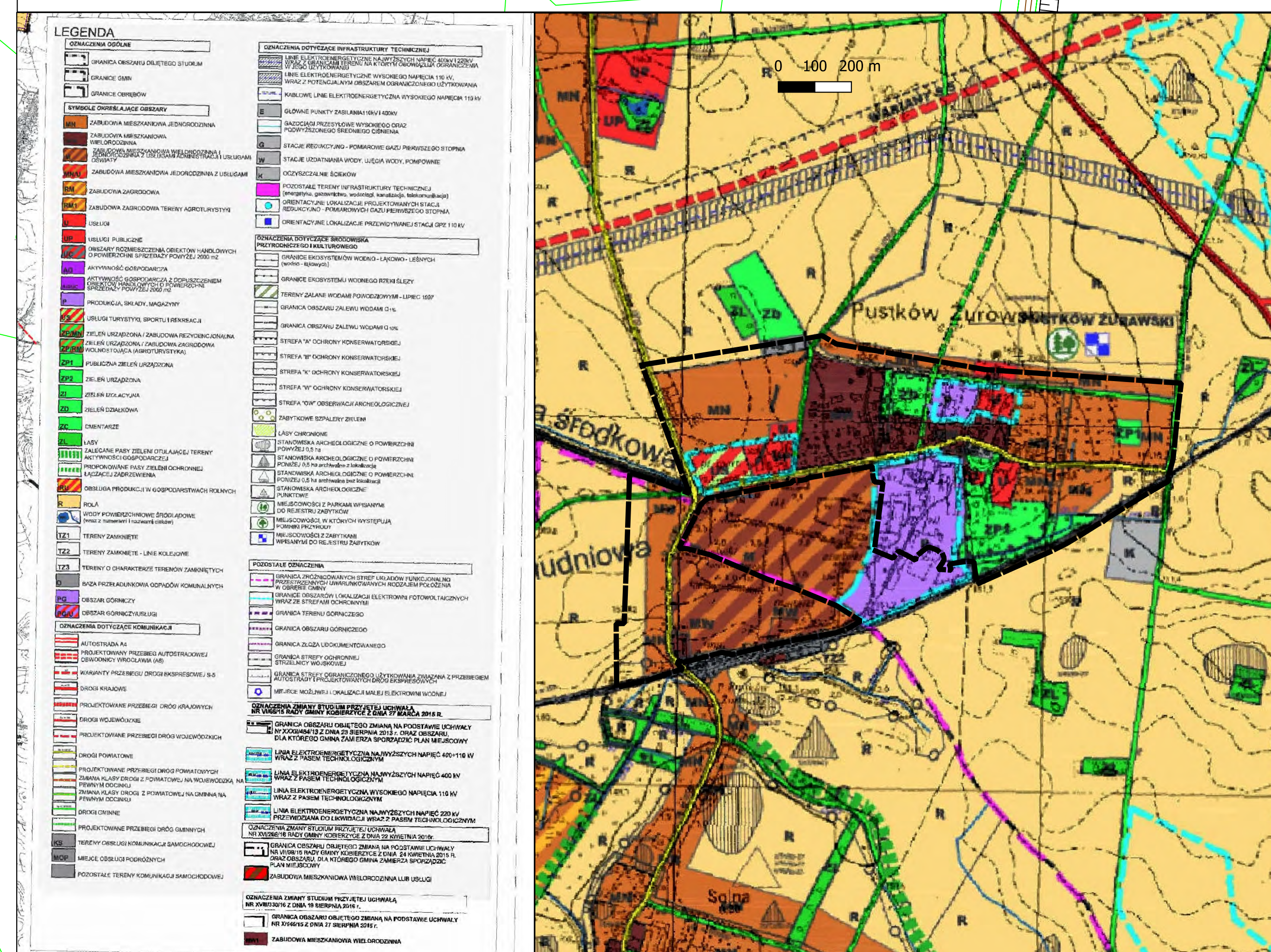
wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Kobierzyce uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce  
uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020 r.  
zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.

**LEGENDA**

- Granica obszaru objętego uchwałą  
— Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania  
— Nieprzekraczalna linia zabudowy  
— Linia wymiarowa wraz z wymiarem
- MNW** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej  
**MNW-MNB** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej)  
**MNW-RZM** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (lub zabudowy zagrodowej)  
**MWW** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej  
**MNW-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług  
**MNW-MNB-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (lub usług)  
**U** Teren usług  
**UE-US-UK** Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki  
**US-UK-UB** Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego  
**U-P** Teren usług (lub produkcji)  
**UR** Teren usług kultury religijnej  
**ZP** Teren zieleni urządzonej  
**ZD** Teren ogrodów działkowych  
**IE** Teren elektroenergetyczny  
**IKP** Teren pompowni ścieków  
**RN** Teren rolnictwa z zakazem zabudowy

- KOG** Teren garażu  
**KOP-KOR** Teren parkingu (lub teren placu lub rynku)  
**KR** Teren komunikacji drogowej wewnętrznej  
**KP** Teren komunikacji pieszo-rowerowej  
**KDD** Teren drogi dojazdowej  
**KDL** Teren drogi lokalnej  
**R** Teren niesklasyfikowany - droga dojazdowa do gruntów rolnych  
**KKK** Teren komunikacji kolejowej
- Pas terenów przywilejnych do linii kolejowej, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi  
— Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej  
— Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków  
— Strefa "C" ochrony krajobrazu kulturowego  
— Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamość z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków  
— Obiekty wpisane do ewidencji zabytków  
— Obiekty wpisane do rejestru zabytków  
— Teren wpisany do rejestru zabytków  
— Pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia  
— Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia  
— Granica terenów zamkniętych

Załącznik graficzny nr 1  
do uchwały nr .....  
Rady Gminy Kobierzyce  
z dnia .....  
DZ. URZ. WOJ. ....  
Ogłoszony: .....



Licencja nr TN.430.119.2024\_0223\_P  
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH ETRF2000-PL / CS2000/18

**G62a**



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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2025 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU**

Ponieważ do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga, nie ma konieczności sporządzania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2025 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) zadania własne gminy.
- 2) Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
- 3) W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej, i jej realizację przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
- 4) Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483).
- 5) Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 poz. 266 ze zm.)

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2025 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A** sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIX/979/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego 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 Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A jest przede wszystkim: - ustalenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym, zgodnie ze studium Gminy Kobierzyce, -zmiana wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 1000m<sup>2</sup> oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku planów cząstkowych. 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 funkcji.

Po analizie przestrzennej istniejącej zabudowy i zagospodarowania wsi, oceniono, iż ustalenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym w szczególności ustalenia dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w celu utrzymania istniejącego ładu przestrzennego i sposobu zagospodarowania terenów powinny zachowywać parametry zbieżne z parametrami istniejącej zabudowy. W tym celu ustalono odpowiednią wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną powierzchnię działki budowlanej. Aby także odzwierciedlić charakter zabudowy w obszarze wiejskim, wymagane było również ustalenie odległości pomiędzy budynkami mieszkalnymi, które sytuowane są na jednej działce budowlanej. Uważamy, że utrzymanie charakteru i zasad zabudowy istniejących i nowych terenów inwestycyjnych w zakresie charakterystycznych parametrów zabudowy jest szczególnie ważne w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jest to podstawowe zadanie planu miejscowego w kształtowaniu zasad zabudowy i zagospodarowania jak również ładu przestrzennego i krajobrazu, które zapobiega powstawaniu konfliktów przestrzennych, powodowanych przez nową zabudowę. Zgodnie z obowiązującym w Polsce prawodawstwem brak jest obowiązku i potrzeby podziału na działki budowlane nowych dużych obszarów inwestycyjnych. Inwestor może wznieść szereg budynków mieszkalnych na jednej działce, bez konieczności zachowania odległości od granic działek – powoduje to zmianę charakteru zainwestowania w stosunku do terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Zastosowane zapisy mają na celu uregulowanie ww. kwestii w zgodzie z zasadami architektury, urbanistyki i ładu przestrzennego.

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy charakter terenów sąsiednich.

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

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

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

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

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

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

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;

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

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

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych;

5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej. W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Kobierzyce nr XXV/474/17 z dnia 28 kwietnia 2017r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedkłada się do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z raportem.