



RADA GMINY KOBIERZYCE

PROJEKT

**UCHWAŁA Nr -----
RADY GMINY KOBIERZYCE
Z DNIA ----- ROKU**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/976/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r., Rada Gminy Kobierzyce uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice, zwany dalej planem miejscowym, którego granice określono w części graficznej zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) 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 2 do uchwały;
 - 3) 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 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 5) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
- 6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 7) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 8) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 9) mur ogrodzeniowy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

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

§ 4. Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 3) 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.

§ 5. Ilekcioć 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 budynki mieszkalne liczące więcej niż 2 lokale mieszkalne, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi

i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

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 kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację: teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, profesjonalnych klubów, kabaretów, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- b) usług zdrowia i pomocy społecznej - tereny przeznaczone pod lokalizację: przychodni, poradni w tym również weterynaryjnych, ambulatoriów, punktów diagnostycznych, ośrodków zdrowia, szpitali, klinik, centrów medycznych, gabinetów lekarskich, zakładów rehabilitacji leczniczej, domów opieki i pomocy nad osobami w podeszłym wieku, szkołami rodzenia, żłobków i punktów opieki nad dziećmi w wieku do lat 3, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- c) usług gastronomii - tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych, jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- d) usług handlu detalicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z detaliczną sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- f) usług edukacji - tereny przeznaczone pod lokalizację: szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, punktów opieki nad dziećmi w wieku powyżej 3 lat, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- g) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- h) usług nauki - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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,
- i) usług biurowych i administracji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: usługami biurowymi związanymi 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 agencji turystycznych, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) usług sportu i rekreacji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- k) usług kultu religijnego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, domów parafialnych, salek katechetycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- l) usług turystyki kategorii A - tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- m) usług turystyki kategorii B - tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele z wyłączeniem innych budynków zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowanych w przepisach odrębnych,
- n) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych 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,
- o) usług rzemieślniczych kategorii A - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty, związanych 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,
- p) usług rzemieślniczych kategorii B - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty związanych z usługami: obsługą pojazdów samochodowych, stacjami diagnostyki pojazdów, warsztatami samochodowymi, biurami wynajmu pojazdów mechanicznych, salonami samochodowymi, parkingami, a także obiektami służącymi: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 4) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół obiektów budowlanych służących zaopatrzeniu odbiorców w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja gazowa), wodociągów (pompownia wody, ujęcie wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;
- 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) ogrodach działkowych - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do indywidualnego użytkowania w celu uprawy warzyw, owoców i kwiatów;
- 7) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej dla rolnika;
- 8) zabudowa zagrodowa – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych liczących nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, budynków gospodarczych lub inwentarskich w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 9) 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

§ 6. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przebieg i wymiary nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) szerokość terenów komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających zgodnie z wymiarami na rysunku planu miejscowego;
- 3) w istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe wskaźniki zagospodarowania terenów, gabaryty, wysokość oraz parametry geometrii dachów;
- 4) wysokość budowli nie większa niż:
 - a) 9m w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego,
 - b) 12m poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 5) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków:
 - a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków;
 - b) poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wysokość budowli 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 dopuszczonej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- 6) ustalenia pkt 4 lit. b nie dotyczą budowli infrastruktury telekomunikacyjnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia.

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

- 1) ustala się zakaz prowadzenia działalności związanej z: hotelami robotniczymi, demontażem pojazdów, recyklingiem, punktami skupu i składowania surowców wtórnych, obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi pojazdów mechanicznych, spielarni ciał, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 3) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub prowadzi działalność w zakresie obsługi gospodarki rolnej;
- 4) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MNW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) US-UK – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) MNW-RZM – w przypadku przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, w przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, obejmującą historyczny układ ruralistyczny tożsamy z terenem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) należy zachować historyczną linię zabudowy,
- b) należy zachować historyczne nawierzchnię kamienne ciągów komunikacyjnych,
- c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza ruralistycznych, zabudowy, zieleni i zagrodowych zespołów zabudowy,
- d) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- e) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
- f) 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,
- g) lokalizacja nowej zabudowy 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, z zastrzeżeniem lit. h,
- h) dodatkowe wymogi konserwatorskie obowiązujące w historycznym zespole folwarczym – tereny o symbolach: 1U, 2U, 2MNW-U, 2MW-4MW:
 - lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół folwarczy.
- i) 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 połączy dachowych i kątem nachylenia pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym 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,
- j) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,

- k) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formą materiałem oraz wysokością należy nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń: murowane z elementami drewna, metaloplastyki, nie wyższe niż 1,60m;
 - l) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
 - m) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
 - n) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - o) ustala się zakaz stawiania wolnostojących, nieosłoniętych blaszanych silosów - dopuszczalne są silosy obudowane materiałem elewacyjnym, w budynkach lub usytuowane na tyłach istniejącej zabudowy gospodarczej – o maksymalnej wysokości nie większej niż ta zabudowa),
 - p) ustala się zakaz stosowania siddingu jako materiału elewacyjnego,
 - q) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu,
 - r) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny jako ziemnych lub osłoniętych zielenią zimozieloną, w miejscach nieekspozowanych;
- 2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
- a) dom mieszkalny w zespole folwarcznym – ul. Wspólna 4,
 - b) budynek gospodarczy I w zespole folwarcznym – ul. Wspólna 4,
 - c) budynek gospodarczy II w zespole folwarcznym – ul. Wspólna 4,
 - d) budynek gospodarczy III w zespole folwarcznym – ul. Wspólna 2,
 - e) mur ogrodzeniowy – ul. Wspólna, dz. nr 101/42,
 - f) szkoła - ob. dom. mieszkalny – ul. Lipowa 19,
 - g) budynek gospodarczy – ul. Lipowa 19,
 - h) budynek stacji transformatorowej – ul. Kasztanowa, dz. nr 56/1,
 - i) dom mieszkalny – czterorodzinny – ul. Wspólna 5, 5a, 7, 7a,
 - j) dom mieszkalny – czterorodzinny – ul. Wspólna 8, 8a, 10, 10a,
 - k) dom mieszkalny – czterorodzinny – ul. Wspólna 9, 9a, 11, 11a;
- 3) dla obiektów wymienionych w pkt 2, z wyłączeniem lit. e, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosować tradycyjne materiały budowlane,
 - b) w przypadku zniszczenia należy odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego, dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым, w przypadku budynków o historycznie innym pokryciu należy stosować te właściwe dla danego obiektu,
 - f) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - g) należy stosować na elewacjach kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
 - h) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „sidding”;
- 4) dla obiektu wymienionego w pkt 2 lit. e, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną formę oraz zastosować tradycyjne materiały,
 - b) zaleca się chronić, a w przypadku zniszczenia odtwarzać historyczny detal architektoniczny;

- 5) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:
 - a) 3/40/83-27 AZP - osada ludności kultury ceramiki wstęgowej rytej z okresu neolitu, osada ludności kultury łużyckiej, ślad osadniczy ludności kultury przeworskiej, osada z pradziejów,
 - b) 6/54/83-28 AZP - ślad osadniczy z okresu neolitu, cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej z V okresu epoki brązu, ślad osadniczy z pradziejów,
 - c) 7/55/83-28 AZP - ślad osadniczy z pradziejów,
 - d) 10/58/83-28AZP – osada z pradziejów, osada kultury łużyckiej, osada z okresu neolitu,
 - e) 12/60/83-28 AZP - osada i cmentarzysko szkieletowe ludności kultury unietyckiej z I okresu epoki brązu, osada z pradziejów;
- 7) w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt. 6 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.

1. Granice terenów 1US-UK i 2US-UK stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
2. Tereny oznaczone symbolami 1US-UK i 2US-UK stanowią obszary przestrzeni publicznej.
3. Na terenach wskazanych w ust. 2:
 - 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§ 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla terenów: MNW, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej), U, US-UK: 1000m²,
 - b) dla terenów: MW: 1500m²,
 - c) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 4m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) dla terenów: MNW, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej), MW, U, US-UK: 18m,
 - b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2m;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4m², a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: w granicach stref technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN20kV (w odległości 5m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej licząc w każdą stronę) obowiązuje strefa technologiczna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN20kV o szerokości 10m (po 5m od osi linii), w której obowiązuje:

- 1) zakaz sadzenia zieleni wysokiej;
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 3) ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 12.

1. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym przez drogi lokalne 1KDL – 3KDL;
- 2) dopuszcza się sytuowane i/lub wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji komunikacji drogowej wewnętrznej.
- 3) sytuowane i/lub wydzielane nowe drogi wewnętrzne muszą spełniać następujące warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, która zapewnia obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla komunikacji drogowej wewnętrznej, której 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, odcinki komunikacji drogowej wewnętrznej o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - b) w przypadku sytuowania i/lub wydzielania nieprzelotowych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - c) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m,
 - d) minimalna szerokość pasa ruchu:
 - dla dróg z dwoma pasami ruchu: 3m,
 - dla dróg jednokierunkowych z jednym pasem ruchu: 4m,
 - e) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o szerokości większej niż 8,5m powinny posiadać co najmniej jeden wydzielony chodnik o szerokości min. 1,5m;

2. Ustalenia w zakresie miejsc parkingowych:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) ustala się obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług, z zastrzeżeniem lit. d ustala się obowiązek zapewnienia:
 - minimum 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 20m²,
 - następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej od 20m² do 50m²,
 - każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,
 - c) dla usług turystyki kategorii B na terenach 2MNW-U i 1U – ustala się obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania na 1 pokój hotelowy (motelowy), lecz nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania na 35m² powierzchni całkowitej obiektów usług,

- d) dla terenów 1US-UK, 2US-UK i 1UHD ustala się:
- obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług;
 - dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc do parkowania zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
 - dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, zieleń urządzona – nie wymaga się wyznaczania miejsc do parkowania,
- 2) dla samochodów ciężarowych: dla obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oraz usług rzemieślniczych kategorii B - nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 500m² powierzchni całkowitej zabudowy;
 - 3) dla rowerów: dla terenów 1US-UK – 2US-UK oraz 1U – 2U nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każde 4 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
 - 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1 lit. a-d, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. d tiret drugie, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 5) miejsca do parkowania należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
 - 6) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 7) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych na terenach: ZD, IE, IKP.
- § 13. Ustalenia w zakresie zasad budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej:
- 1) powiązanie urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 11;
 - 4) zaopatrzenie w wodę:
 - 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 i c,
 - 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,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: 1US-UK i 2US-UK dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m³/dobę;
 - 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 8) dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego lub z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) maksymalna moc zainstalowana elektryczna wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500kW,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji:
 - biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW do 17MNW**, 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 kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m²;
 - 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,80;
 - 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;

- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 9) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: maksymalnie 9m,
 - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,
 - c) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit a,
 - d) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit b i pkt 6;
 - 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym, matowym,
 - b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połąci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglonym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - c) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
 - d) dopuszczalne kąty nachylenia połąci dachowych, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
 - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
 - 11) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
 - 12) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w §12 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej 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;
 - 13) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 14) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu miejscowego działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

§ 15.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNW-U** i **2MNW-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 kategorii A i B na terenie 1MNW-U, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji,
 - c) dodatkowo dla terenu 2MNW-U - usługi z turystyki kategorii B;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 4) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,2;
 - 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
 - 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
 - 7) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: maksymalnie 9m,
 - b) budynki niemieszkalne: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,
 - d) budowle: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a;
 - 8) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;
 - 9) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 10) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu miejscowego działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 1) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) 1000m² dla jednego budynku usługowego.

§ 16.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW-RZM** do **8MNW-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 kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) zieleni urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
 - 2) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
 - 3) zakaz stosowania wolnostojących, nieosłoniętych blaszanych silosów - dopuszczalne są wolnostojące silosy obudowane materiałem elewacyjnym;
 - 4) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
 - 5) zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m²;
 - 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,5;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 9) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) budynki mieszkalne: maksymalnie 9m,
 - b) budynki niemieszkalne: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wolnostojące garaże: maksymalnie 7m,
 - d) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a,
 - e) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit b i pkt 6;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglasmym, matowym, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynki niemieszkalne w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego o wysokościach:
 - do 4m: dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym pokryciu dachu - ich kolorystyka nie może wyróżniać się w krajobrazie wsi lub dachy dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale od 20° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub dachówką cementową lub blachodachówką - w kolorze ceglasmym, matowym; budynki takie powinny być sytuowane w głębi działki,
 - powyżej 4m: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasmym, matowym,
 - c) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 25° do 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglasmym, brązowym, szarym lub czarnym,
 - d) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - e) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, o których mowa w lit. c i 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. c i d nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

- 11) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 12) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w §12 ust. 3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej 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;
- 13) ustala się wskaźniki:
 - a) co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) co najmniej 1500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - c) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - 1) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
 - 2) dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MW** do **4MW**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 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 kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
 - 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 150m²;
 - 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m²;
 - 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,7;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 9) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;
- 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej;
- 12) ustala się wskaźnik: co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

§ 18.

1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1U** i **2U**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - 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 kategorii A i B na terenie 2U, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - b) dodatkowo usługi turystyki kategorii B na terenie 1U;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dodatkowo dla terenu 2U - obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) zieleni urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 3,0;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;
 - 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość wolnostojących garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a;

- 7) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 2000m².

§ 19.

1. Wyznacza się teren usług handlu detalicznego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UHD**, dla którego ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu detalicznego;
 - 3) 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 kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji,
 - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzone.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,20;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;
 - 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość wolnostojących garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a;
 - 7) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UK** i **2US-UK**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury i rozrywki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzone.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 1US-UK: minimalny 0,0, maksymalny 0,9,
 - b) dla terenu 2US-UK: minimalny 0,0, maksymalny 1,8;
 - 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 1US-UK: 0,40,
 - b) dla terenu 2US-UK: 0,70;
 - 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu 1US-UK: 0,50,
 - b) dla terenu 2US-UK: 0,15;
 - 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) teren 1US-UK:
 - wysokość budynków: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 10m,
 - wysokość budowli: maksymalnie 15m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit b i pkt 6,
 - b) teren 2US-UK:
 - wysokość budynków: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem tiret drugie,
 - wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - wysokość budowli: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a;
 - 7) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) teren 1US-UK: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia,
 - b) teren 2US-UK: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych w granicach terenu 1US-UK nie może być mniejsza niż 2000m².

§ 21.

Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDL** do **3KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga lokalna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 22.

Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **3KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga dojazdowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;

- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 23.

Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KR** do **7KR**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 24.

1. Wyznacza się tereny pompowni ścieków oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1IKP** i **2IKP**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji – pompownia ścieków;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona;
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,0;
 - 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 i 6;
 - 5) dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia;
 - 6) 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.

§ 25.

1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1IE** i **2IE**, dla których ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,0;
 - 2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
 - 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0;
 - 4) ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 i 6;
 - 5) dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia;

- 6) 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.

§ 26.

Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1RN** do **3RN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 27.

Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1WS** do **4WS**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - b) urządzenia wodne związane z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 28.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizacje altan działkowych, z wyłączeniem obiektów hodowlanych;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczej altany działkowej nie może przekroczyć 35m²;
- 4) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,15;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70;
- 7) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 4m przy dachach płaskich lub 5m przy dachach stromych,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 6m, z zastrzeżeniem §6 pkt 5 lit b i pkt 6;

8) dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

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

Załącznik nr 2
do uchwały nr -----
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia -----

ROZSTRZYGNIECIE

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

1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, polegających na rozbudowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie dróg dojazdowych.
2. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik nr 3
do uchwały nr
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia

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

Plik GML.

Uzasadnienie
do uchwały nr -----
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia -----

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, zew zm.)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/976/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice.
2. Projekt planu obejmuje obszar zurbanizowany wsi Kuklice, o łącznej powierzchni ok. 53,26ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice (D64), uchwalony uchwałą Nr XXII/434/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 18 września 2020r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 2 października 2020r., poz. 5346.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa numeryczna układ współrzędnych 2000 strefa 6, licencja nr TN.430.3061.2024_0223_P).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.). Ze względu na brak występowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV, 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej, 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do

obszarów kolejowych, wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia obowiązującego obecnie planu miejscowego wprowadzając zmiany w zakresie: minimalnych powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wskaźników minimalnej powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej oraz zasad kształtowania dachów leżących poza terenami historycznego układu ruralistycznego. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Kuklice.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
 - c) *do projektu planu miejscowego uzyskano dodatkowa zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla arealu gruntów rolnych decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia*
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych).
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach obszaru

- objętego planem nie występują obiekty ani instalacje związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 18.11.2024r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kuklice wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 18 listopada do 10 grudnia 2024r.
 - a) w terminie określonym w ww ogłoszeniu nie złożono wniosków osób indywidualnych ani innych podmiotów zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, ze zm.,).
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 20223., poz. 1130, ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
 9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
 - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródła

stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

- 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).