

**Projekt**

z dnia 10 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .../.../2026  
RADY GMINY KOBIERZYCE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów – część B**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025r. poz. 538), w związku z uchwałą Nr XLIX/978/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów 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 Małuszów – część B, 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 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 ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 8) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

**§ 3.** Ze względu na brak potrzeby w planie 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 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. Ilekroć 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, 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, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobków i punktów opieki nad dziećmi do lat 3, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
  - c) 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,

- d) usług handlu detalicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów sprzedaży detalicznej towarów wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m<sup>2</sup>, 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 800m<sup>2</sup>, 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 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 2000m<sup>2</sup>,
- h) 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,
- 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 agencjami turystycznymi, 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 – obiekty sportowe i rekreacyjne, 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, 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 - 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,
- o) usług rzemieślniczych kategorii A - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty 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, urządzeniem 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 - obiekty służące działalności usługowej, świadczonej przez rzemieślników lub inne podmioty związane z: 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, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć 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;
- 7) 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 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 infrastruktury telekomunikacyjnej, dystrybucyjnej infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia 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) obszar objęty planem znajduje się w granicach trzeciorzędowego zbiornika wód podziemnych GZWP 319 „Subzbiornik Prochowice–Środa Śląska”;
- 2) w sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się zakład zakwalifikowany do grupy zakładów zwiększonego ryzyka (ZZR) poważnej awarii przemysłowej (*Zakład Linde Gaz Polska sp z o. o., Zakład Separacji Powietrza ASU Kobierzyce*) oraz zakład dużego ryzyka (ZDR) poważnej awarii przemysłowej (*LG Energy Solution Wrocław sp. z o.o.*);
- 3) w granicach obszaru objętego planem miejscowym ustala się zakaz prowadzenia działalności 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, spopielarni ciał, gospodarowaniem odpadami oraz zakładami stolarskimi (przeróbka drewna i produkcja wyrobów z drewna) i kamieniarskimi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;



- 4) ustala się zakaz realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której negatywne oddziaływanie może przekroczyć granice nieruchomości;
- 5) obowiązuje zapewnienie, we własnym zakresie przez właściciela lub władającego terenem, wymaganych standardów zamieszkiwania na terenach sąsiednich (zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, uciążliwości transportu) w przypadku, gdy wprowadza on na swoją działkę działalność usługową lub prowadzi działalność w zakresie obsługi gospodarki rolnej;
- 6) 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, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) RZM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 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 nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych,
  - c) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz 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,
  - h) 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 dopuszcza się budynki z dachami symetrycznymi, dwuspadowymi o kącie nachylenia 38-45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglasmym 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,
- elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie,
- 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,
- ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- 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,
- ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,
- elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu;

2) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- a) nieczynny cmentarz w północnej części wsi,
- b) dom mieszkalny – ul. Krzyżowicka nr 11,
- c) dom mieszkalny – ul. Krzyżowicka nr 14,
- d) dom mieszkalny – ul. Krzyżowicka nr 18a,
- e) budynki gospodarcze – ul. Krzyżowicka nr 18a,
- f) dom mieszkalny – ul. Krzyżowicka nr 22,
- g) dom mieszkalny i budynek stacji transformatorowej – ul. Wrocławska nr 5, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
  - należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrza i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
  - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego, dachówka ceramiczna w kolorze ceglasmym,

- elementy napowierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektu,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
- zakaz stosowania tworzyw sztucznych (typu siding),
- w granicach zabytkowego, nieczynnego cmentarza, obowiązują następujące wymogi:
  - nowe inwestycje dopuszczalne są jedynie jako uzupełnienie istniejących form zainwestowania,
  - należy zachować historyczny układ przestrzenny dawnego cmentarza,
  - odnalezione mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych należy zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu lub tworzyć dla nich lapidaria;

3) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:

a) 4/30/82-27 AZP - ślad osadniczy z pradziejów,

b) 5/31/82-27 AZP - ślad osadniczy ludności kultury pucharów lejkowatych z okresu neolitu, ślad osadniczy z pradziejów;

5) w obrębie i w zasięgu stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt. 4 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. 1.** Granice terenów 1ZP i 1US-UK stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Tereny 1ZP i 1US-UK stanowią obszary przestrzeni publicznej.

3. Na terenach wskazanych w ust. 2 dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1) minimalne powierzchnie działek:

a) dla terenów: MNW, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej), MW, U, US-UK: 1000m<sup>2</sup>,

b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 10m<sup>2</sup>;

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) dla terenów: MNW, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej), MW, U, US-UK: 20m,

b) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2m;

3) 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) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, zakaz nasadzeń zieleni wysokiej oraz wymóg zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

**§ 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: główną ruchu przyspieszonego KDR, drogę zbiorczą KDZ oraz drogi lokalne KDL;

2) dopuszcza się sytuowanie 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. c i d ustala się obowiązek zapewnienia:

- minimum 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 od 20m<sup>2</sup> do 50m<sup>2</sup>,
- każde następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m<sup>2</sup> usług, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m<sup>2</sup>, 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 obiektu handlowo-usługowego,

c) dla usług turystyki kategorii B na terenie 6U i 7U – 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 35m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,

d) dla terenu 1US-UK ustala się:

- obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> 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, zieleni urządzona – nie wymaga się wyznaczania miejsc do parkowania,

2) dla samochodów ciężarowych: dla usług handlu hurtowego i usług rzemieślniczych kategorii B nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej usług;

- 3) dla rowerów: dla terenów 1US-UK oraz 1U – 7U - 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 dla terenów: 1UHD, 1ZP, 1IKP, 1IE-3IE.

**§ 13. Ustalenia w zakresie zasad budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 10;
- 3) 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 terenie oznaczonym symbolem 1US-UK dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych o głębokości przekraczającej 30m i poborze wody w ilości powyżej 10m<sup>3</sup>/dobę;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;
- 7) dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 8) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego lub z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) 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 - d,
  - b) maksymalna moc zainstalowana elektryczna wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500kW, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) na terenach 1U i 1US-UK oraz na części terenu 2U leżącej poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dopuszcza się lokalizację wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500kW,

d) 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 **15MNW**, 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, usług kultury i rozrywki,
- 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 może być większa niż 150m<sup>2</sup>;
- 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 50m<sup>2</sup>;
- 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 symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
- b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, 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: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
- c) 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,
- d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
  - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
  - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 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:
  - są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
  - nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 13) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW-U** do **5MNW-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 kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług turystyki kategorii A i B, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dodatkowo dla terenów 3MNW-U, 4MNW-U i 5MNW-U: usługi rzemieślnicze 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) wysokość budynków: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,
  - c) budowle: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 i pkt 6;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) budynki w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
  - b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, 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: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym,
  - c) 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,
  - d) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. b i c nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. e,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - e) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 9) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:

- 1) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;



2) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNW-RZM** i **2MNW-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, usług kultury i rozrywki,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- d) zieleń 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 150m<sup>2</sup>;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m<sup>2</sup>;

- 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: 1,2;
- 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 9m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wolnostojące 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;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) budynki mieszkalne: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) budynki gospodarcze i inwentarskie:
    - 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 ceglastym, 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 ceglastym, matowym;
- 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 wskaźniki:
  - a) co najmniej 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
  - b) co najmniej 1500m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> ustala się wskaźnik co najmniej 500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny,
  - d) w przypadku wprowadzenia usług o powierzchni całkowitej 100-150m<sup>2</sup> powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m<sup>2</sup>.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
  - 1) 1000m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

2) dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 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, usług kultury i rozrywki,
  - b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym 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 150m<sup>2</sup>;
- 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 50m<sup>2</sup>;
- 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: 1,2;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,40;
- 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 symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym;
- 11) ustala się wskaźnik: co najmniej 120m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1U** do **5U** oraz **7U**, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi biurowe i administracji, usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi rzemieślnicze kategorii A) – z wyłączeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki kategorii A i B, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) dodatkowo dla terenów: 1U i 3U oraz na części terenu 2U leżącej poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: usługi handlu hurtowego, myjnie samochodowe oraz usługi rzemieślnicze kategorii B,
- c) dodatkowo dla terenu 7U: usługi rzemieślnicze kategorii B i usługi turystyki kategorii B;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) wyłącznie na terenie 1U i na części terenu 2U leżącej poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: elektrownie słoneczne - wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej zainstalowanej większej niż 500kW,
- 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) 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: 0,70;
- 5) na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a powierzchnia pokrycia wolnostojącymi urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej zainstalowanej większej niż 500kW: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 7) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) budynki w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) budynki poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wolnostojące budynki gospodarcze i 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;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) budynki w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,

- b) budynki poza granicą strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m<sup>2</sup>.

**§ 19.** 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **6U**, dla którego ustala się:

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

- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- c) zieleń urządzona.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie dwóch budynków usługowych przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;
- 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: 1,5;
- 5) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 7) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) budynki: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,
  - c) budowle: maksymalnie 13m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. b i pkt 6;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dla dachów stromych o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25° należy stosować połacie dachowe o spadkach połaci dachowych od 25° - 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,
  - 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 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. 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 nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m<sup>2</sup>.

**§ 20.** 1. Wyznacza się teren usług handlu detalicznego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UHD**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlu detalicznego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. Na terenie, o którym 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,
- b) maksymalny: 2,0;

2) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,00;

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

4) ustala się wysokość zabudowy:

- a) budynki: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,
- c) budowle: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 4;

5) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym.

**§ 21.** 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1US-UK**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) elektrownie słoneczne - wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej zainstalowanej większej niż 500kW,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- d) zieleń urządzona.

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 1,2;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) powierzchnia pokrycia wolnostojącymi urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
  - c) 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;
- 8) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

**§ 22.** Wyznacza się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 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 teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga zbiorcza;
- 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.** Wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDL** i **2KDL**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi lokalne;
- 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.

**§ 25.** Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **6KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowe;
- 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.

**§ 26.** Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KR** do **9KR**, 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
  - b) dla terenu 2KP dodatkowo dojazd do terenów zabudowy zagrodowej 5RZM i 6RZM,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Wyklucza się możliwość bezpośredniego włączenia terenu 2KP do drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR (drogi krajowej nr 35).

**§ 28. 1.** Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1IE** do **3IE**, 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 lit b i 6;
- 5) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów;
- 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.

**§ 29. 1.** Wyznacza się teren pompowni ścieków oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1IKP**, dla którego ustala się:

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



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

2. Na terenie, o którym 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków: maksymalnie 5m,
  - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 lit. b i pkt 6;
- 5) zasady kształtowania dachów: 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.

**§ 30.** Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1RN** do **9RN**, 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.

**§ 31. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1RZM** do **9RZM**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające
  - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
  - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna.

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) 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: 0,50;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,50;
- 6) 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: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. b oraz pkt 6;
- 7) ustala się zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy symetryczne, dwuspadowe lub wielospadowe, 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: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku względem ich kalenic,
  - c) dopuszczalne kąty nachylenia połaci dachowych, o których mowa w lit. a i b nie dotyczą:
    - lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
    - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
  - d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. a i b nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku.
- 8) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;
- 9) 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;
- 10) ustala się wskaźnik co najmniej 1500m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

4. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) 5RZM i 6RZM od strony terenów niesklasyfikowanych – dróg dojazdowych do gruntów rolnych 4N i 5N oraz od strony ciągu pieszo-rowerowego 2KP, z wyłączeniem możliwości bezpośredniego włączenia terenów 5RZM i 6RZM do drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR (drogi krajowej nr 35);
- 2) 4RZM od strony terenu niesklasyfikowanego – dróg dojazdowych do gruntów rolnych 3N oraz terenu komunikacji drogi wewnętrznej 4KR, z wyłączeniem możliwości bezpośredniego włączenia terenu 4RZM do drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR (drogi krajowej nr 35).

**§ 32.** Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1WS** do **3WS**, 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.

**§ 33.** Wyznacza się teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1ZP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;
- 2) teren nieczynnego historycznego cmentarza stanowi obiekt o walorach historycznych, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt. 2;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

**§ 34.** Wyznacza się tereny niesklasyfikowane – drogi dojazdowe do gruntów rolnych oznaczone na rysunku planu symbolami od **1N** do **5N**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe do gruntów rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

#### **Rozdział 4.** **Przepisy końcowe**

**§ 35.** 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%.

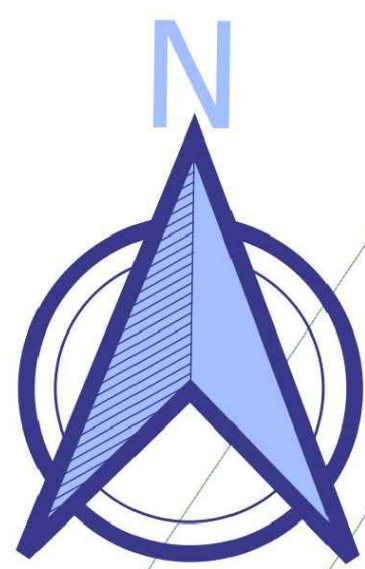
**§ 36.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI MAŁUSZÓW - CZĘŚĆ B

## RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO



100 0 100 200 m

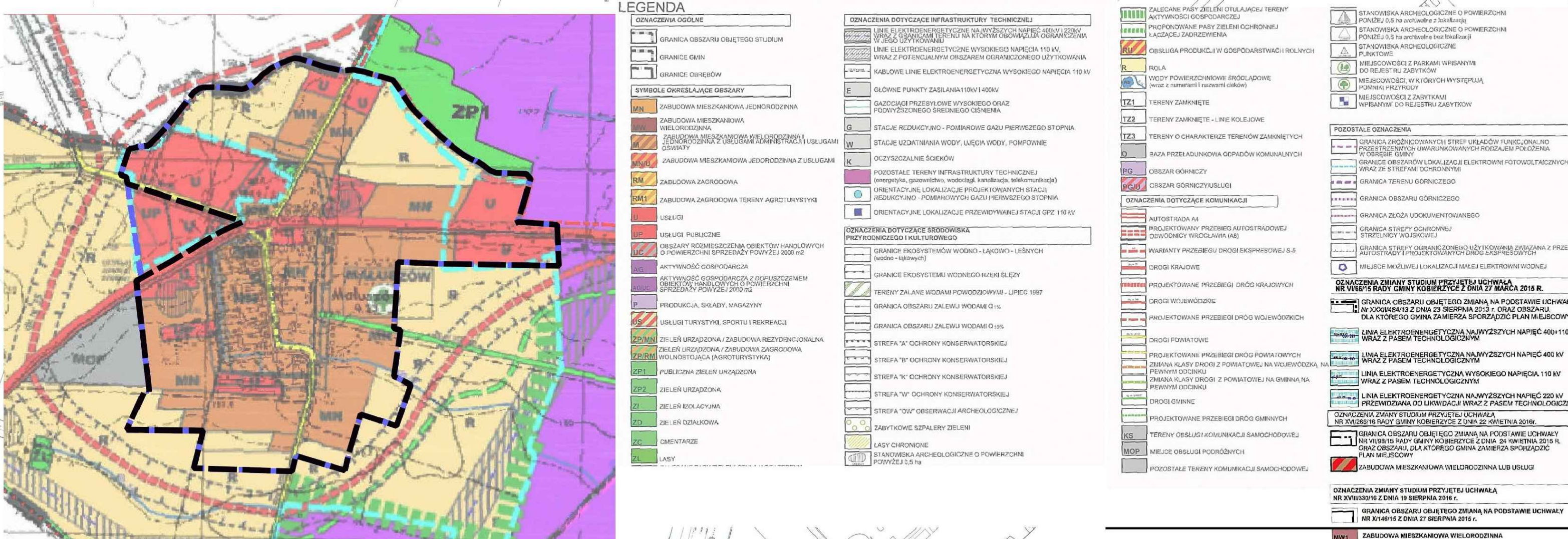
SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1

### LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 20 LINIE WYMIAROWE WRAZ Z WYMIAREM W METRACH
- MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- MNW-RZM TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U TEREN USŁUG
- UHD TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO
- US-UK TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- KDR TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IKP TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RZM TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- N TEREN NIESKLASYFIKOWANY- DROGA DOJAZDOWA DO GRUNTÓW ROLNYCH
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO, OBEJMUJĄCA HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY TOŻSAMY Z TERENEM UJĘTYM W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "O" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH, TOŻSAMĄ Z OBSZAREM OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN20KV
- ISTNIEJĄCE NAPIĘTOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN20KV
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM LEŻY W ZASIĘGU ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 319 "PROCHOWICE - ŚRÓDA ŚLĄSKA"

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Koberzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Koberzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r.,



UCHWAŁA O PRZYJĘCIU PLANU MIEJSCOWEGO  
Z DNI 25 WRZEŚNIA 2023 R.  
MAPA NUMERYCZNA Z DZIA 24.10.2024; UKŁAD: 2000 strefa 6  
Lisena nr TW.430.3061.2024\_0223\_P

B100b



Załącznik nr 2 do uchwały nr .../.../2026

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie miejscowego zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów – część B 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 .../.../2026

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

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

*Plik GML.*

## UZASADNIENIE

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów – część B sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/978/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów.
2. Projekt planu obejmuje środkową, zurbanizowaną część obrębu Małuszów wraz z częścią przyległych gruntów rolnych, o łącznej powierzchni ok. 78ha.
3. Projekt planu miejscowego w granicach określonych w uchwale Nr XLIX/978/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. obejmuje środkową, zurbanizowaną część obrębu Małuszów wraz z częścią przyległych gruntów rolnych, o łącznej powierzchni ok. 78ha. Z ww. obszaru wydzielono część stanowiącą - część A, o powierzchni ok. 3,56ha, obejmującą teren gminny oraz teren usług, które nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Pozostały obszar określony został jako część B, zajmującą powierzchnię ok. 74,4ha.
4. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów (B50) uchwalonego uchwałą nr XXII/435/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 18 września 2020 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 2 października 2020 r., poz. 5347.
5. 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).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów – część B poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538) 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).
7. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów – część B 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 2026r. poz. 538). Ze względu na brak wstępowania 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: 25m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220kV, 40m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25m od osi linii kablowej HVDC 450kV oraz żyły powrotnej, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20m 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.

8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego adaptują ustalenia 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 Małuszów.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
    - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
    - b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych;
    - c) do projektu planu miejscowego uzyskano dodatkową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 1,0435ha gruntów rolnych klas II-III decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19.03.2026 r. (znak sprawy: DNI.tr.602.332.2025).
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony obiektów wpisanych do 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 Małuszów 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 Małuszów wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach 18 listopada do 10 grudnia 2024r.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniu złożono 3 wnioski osób indywidualnych zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538),
  - d) konsultacje społeczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów - część B przeprowadzone zostały w dniach od 11 maja do 8 czerwca 2026r. W ramach konsultacji przeprowadzono:
    - zbieranie uwag do ww. projektu planu miejscowego w dniach od 11 maja do 8 czerwca 2026r.,
    - zbieranie wniosków i uwag do prognoz oddziaływania na środowisko w dniach od 11 maja do 8 czerwca 2026r.,
    - dyżur projektanta ww. projektu planu miejscowego w dniu 27 maja 2026r. w godz. 16.30 – 17.00, w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,
    - spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ww. projektu planu miejscowego w dniu 27 maja 2026. o godz. 17.00 w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,Informacje o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zostały zgodnie z art. 8h i na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), art. 39 ust. 1 pkt 2-5, w związku z art. 46 pkt 2 i art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.) upowszechnione przez:
    - ogłoszenie w prasie lokalnej – Gazeta Wrocławska z dnia 7 maja 2026r.,
    - wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce w dniu 7 maja 2026r.,
    - udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Kobierzyce i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kobierzyce w dniu 7 maja 2026r.,
    - w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Kobierzyce, poprzez poproszenie sołtysów wsi: Małuszów, Magnice, Kuklice, Solna i Dobkowice o poinformowanie społeczności tych wsi (np. poprzez wywieszenie na sołeckich tablicach ogłoszeń ogłoszenia Wójta, zebranie sołectwie, itp.) – o rozpoczęciu konsultacji społecznych.W spotkaniu otwartym w dniu 27 maja 2026r. nie wzięły udziału żadne osoby zainteresowane. Podczas dyżuru projektanta w dniu 27 maja 2026r. nie zgłosiły się żadne osoby zainteresowane konsultowanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów - część A. W terminie wskazanym w ogłoszeniu tj. w dniach od 4 lutego do 4 marca 2026r. nie złożono uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów - część A ani do prognozy oddziaływania na środowisko. W terminie wskazanym w ogłoszeniu tj. w dniach od 11 maja do 8 czerwca 2026r. nie złożono uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Małuszów - część B ani do prognozy oddziaływania na środowisko.
- 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
9. 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 2026r. poz. 538) – 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.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
  - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
  - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
  - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa), sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci) oraz budowie dróg dojazdowych.