

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

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

z dnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026r. poz. 662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIX/982/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice 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 Wierzbice – część A, 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 miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole i oznaczenia graficzne wraz z numeracją określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) linie wymiarowe wraz z wymiarem w metrach;
- 7) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza;
- 8) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego;
- 9) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 10) strefa „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, tożsama z historycznym układem ruralistycznym ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków;

- 11) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 12) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 13) obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 14) strefa technologiczna od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV.

§ 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) linię wyznaczającą usytuowanie ścian budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami,
 - b) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do obowiązującej linii zabudowy:
 - schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m;
 - c) 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,
 - d) obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie nowych budynków oraz rozbudowy części budynków istniejących na działkach budowlanych graniczących bezpośrednio z terenami, od których została wyznaczona,
 - e) dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,

- d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
- 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 obiekty budowlane wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi oraz 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 w wieku do lat 3, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - c) usług gastronomii - tereny przeznaczone pod lokalizację: restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarnie oraz placówek gastronomiczno-rekreacyjnych, jak kluby bilardowe, kręgielnie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - d) usług handlu detalicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z detaliczną sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - e) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - f) usług edukacji - tereny przeznaczone pod lokalizację: szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, punktów opieki nad dziećmi w wieku powyżej 3 lat, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - g) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - h) usług nauki - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - i) usług biurowych i administracji – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z: usługami biurowymi związanymi z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i 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 – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów sportowych i rekreacyjnych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,

- k) usług kultu religijnego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, domów parafialnych, salek katechetycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - l) usług turystyki - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków niemieszkalnych czasowego zakwaterowania turystów, takich jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
 - m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - n) usług rzemieślniczych kategorii A - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, urządzeniem wystaw, naprawami artykułów użytku osobistego i domowego oraz sprzętu elektronicznego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
 - o) usług rzemieślniczych kategorii B - tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów służących działalności usługowej świadczonej przez rzemieślników i inne podmioty, związanych z usługami: obsługi 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) elektrowni słonecznej - należy przez to rozumieć instalacje do przetwarzania energii promieniowania słonecznego w energię elektryczną o mocy elektrycznej zainstalowanej większej niż mikroinstalacje w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i infrastrukturą techniczną;
 - 5) dystrybucyjnej infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych budowli będącymi obiektami liniowymi służącymi zaopatrzeniu w zakresie: elektroenergetyki, telekomunikacji, gazownictwa (stacja gazowa), wodociągów (pompownia wody, ujęcie wody), kanalizacji (pompownia ścieków) lub ciepłownictwa;
 - 6) 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;
 - 7) ogrodach działkowych - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do indywidualnego użytkowania w formie uprawy roślin (warzyw, owoców, kwiatów);
 - 8) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – należy przez to rozumieć tereny lokalizacji obiektów budowlanych służących bezpośrednio obsłudze produkcji rolnej, z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej dla rolnika;
 - 9) 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;
 - 10) 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 obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

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

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

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

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków: zespół kościelny (kościół parafialny p.w. Bożego Ciała i MB Częstochowskiej), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1228/714/W decyzją z dnia 9 sierpnia 1995r., wraz z cmentarzem przykościelnym i murem;
- 2) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymienionych w pkt 1 obowiązują ograniczenia i nakazy określone w przepisach odrębnych;
- 3) wyznacza się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla ochrony historycznego zespołu kościelnego oraz części zespołu folwarcznego zespół pałacowo-folwarcznego z parkiem, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) dla zespołu kościelnego wraz z cmentarzem przykościelnym i murem:
 - ustala się zakaz realizacji nowych budynków,
 - ustala się wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu przestrzennego, ogrodzenia z bramami, obiektów sztuki sepulkralnej oraz zieleni,
 - wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne na terenie zespołu, przy jego poszczególnych elementach oraz przy budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - ustala się zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia,
 - b) dla zespołu pałacowo-folwarcznego:
 - restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektów,
 - ustala się wymóg rewaloryzacji i konserwacji elementów historycznego układu,
 - lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu pałacowo-folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie układu zabudowy historycznej z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
 - należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
 - ustala się zakaz wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne należy docelowo skablować (linie kablowe ziemne), przebudowę linii istniejących lub budowę nowych linii należy realizować jako linie kablowe ziemne;
- 4) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego wsi Wierzbice, tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi 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,
- g) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- h) 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,
- i) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
- nowe budynki maksymalnie dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie dopuszcza się budynki z dachami symetrycznymi, dwuspadowymi o kącie nachylenia 38-45 stopni kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących na terenie wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych, wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
- j) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej winny być usunięte, lub poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne,
- k) ustala się zakaz lokalizacji blaszanych garaży i budynków gospodarczych,
- l) obowiązuje zachowania i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- m) ustala się zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
- n) 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),
- o) ustala się zakaz stosowania sidingu jako materiału elewacyjnego,
- p) elementy infrastruktury technicznej należy realizować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu,
- q) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny jako ziemnych lub osłoniętych zielenią zimozieloną, w miejscach nieeksploatowanych;
- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty i obszary ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
- a) obiekty zespołu kościelnego przy ul. Lipowej:
- kościół parafialny p.w. Bożego Ciała i Matki Boskiej Częstochowskiej w zespole kościelnym, ul. Lipowa (dz. nr 65),
 - mur obronny kościoła w zespole kościelnym, ul. Lipowa (dz. nr 66),
 - cmentarz katolicki w zespole kościelnym, ul. Lipowa (dz. nr 65),
 - plebania w zespole kościelnym, ul. Lipowa 45 (dz. nr 66),
- b) cmentarza poewangelicki, ul. Lipowa (dz. nr 103, 104, 105) - na terenie oznaczonym symbolem 1CC,

c) obiekty zespołu pałacowo-folwarcznego:

- dom zarządcy w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Kątecka przy nr 3 (dz. nr 383/65),
- stajnia w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Kątecka przy nr 3 (dz. nr 383/65),
- budynek gospodarczy w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Kątecka nr 3 (dz. nr 383/65),
- obora w zespole pałacowo-folwarcznym, ob. budynek mieszkalny, ul. Kątecka 3 (dz. nr 383/65),
- obora w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Kątecka 3 (dz. nr 383/65),
- stodoła w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Kątecka 3 (dz. nr 383/65),
- stodoła w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Kątecka 3 (dz. nr 383/65),
- gorzelnia w zespole pałacowo-folwarcznym, ob. dom mieszkalny, ul. Kątecka 7 (dz. nr 383/4),
- brama w zespole pałacowo-folwarcznym, ul. Kątecka (dz. nr 31/2),

d) dom mieszkalny, ul. Lipowa 15 (dz. nr 45),

e) dom mieszkalny, ul. Lipowa 23 (dz. nr 50/1),

f) dom mieszkalny, ul. Lipowa 39 (dz. nr 59/4),

g) budynek mieszkalno-gospodarczy, ob. dom mieszkalny, ul. Lipowa 39A (dz. nr 59/5),

h) szkoła, ob. dom mieszkalny, ul. Lipowa 47 (dz. nr 67),

i) budynek gospodarczy, ul. Lipowa 49 (dz. nr 68/1),

j) dom mieszkalny, ul. Lipowa 54 (dz. nr 22/3),

k) dom mieszkalny, ul. Lipowa 56 (dz. nr 21),

l) dom mieszkalny, ul. Lipowa 59a (dz. nr 80),

m) szkoła, ob. dom mieszkalny, ul. Lipowa 76 (dz. nr 9/4),

n) dom mieszkalny, ul. Lipowa 78 (dz. nr 8),

o) dom mieszkalny, ul. Lipowa 82 (dz. nr 99),

p) dom mieszkalny, ul. Lipowa 86 (dz. nr 109);

6) dla obiektów, o których mowa w pkt 5 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

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

7) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej "OW" zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, o granicy tożsamej z granicą obszaru objętego planem miejscowym, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

9) w obrębie i w zasięgu udokumentowanych stanowisk archeologicznych wymienionych w pkt 8 obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- a) obszar stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia,
- b) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Granice terenów oznaczonych symbolami 1UE-US-UK, 1US-UK, 2US-UK, 1US-UK-ZP, 1ZP – 3ZP i 1CC stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Tereny oznaczone symbolami: 1UE-US-UK, 1US-UK, 2US-UK, 1US-UK-ZP, 1ZP – 3ZP i 1CC stanowią obszary przestrzeni publicznej.

3. Na terenach wskazanych w ust. 2:

- 1) położonych w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych i zieleni na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz z zastrzeżeniem ustaleń § 8 pkt 3 i 4;
- 2) położonych poza granicami strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego - 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, z zastrzeżeniem pkt 3:

- a) dla terenów MNW, MNB, MNW-MNB, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej): 1000m²,
 - b) dla terenów U, UZ, U-RZP (dla zabudowy nierolniczej): 2000m²,
 - c) dla terenów MW, UE-US-UK, US, US-UK, US-UK-ZP: 1500m²,
 - d) dla terenów PEF: 5000m²,
 - e) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 4m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek, z zastrzeżeniem pkt 3:
- a) dla terenów MNW, MNW-U, MNW-RZM (dla zabudowy nierolniczej): 20m,
 - b) dla terenów MW, U, MNB, MNW-MNB, UE-US-UK, US, US-UK, US-UK-ZP, UZ, U-RZP (dla zabudowy nierolniczej): 16m,
 - c) dla terenów PEF: 20m,
 - d) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne: 2m;
- 3) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie mniejsza niż 4m², a minimalna szerokość działki nie mniejsza niż 2m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

§ 11. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od obszaru kolejowego o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych, dotyczące zachowania określonych w tych przepisach odległości i zasad:
 - a) sytuowania budynków i budowli, w tym elementów ochrony akustycznej i zasłon odśnieżnych,
 - b) wykonywania prac ziemnych,
 - c) sadzenia drzew i krzewów;
- 2) w oznaczonych na rysunku planu miejscowego strefach ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza w odległościach 50m i 150m obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych w zakresie lokalizacji cmentarzy;
- 3) w strefie technologicznej od projektowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110kV, o szerokości 40m (po 20m od osi linii) obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi tj.: budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej typu: szkoła, szpital, przedszkole, żłobek, internat oraz obiektów budowlanych związanych prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyką lub rekreacją,
 - b) zakaz wykonywania nasypów oraz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej tj. drzew i krzewów o docelowej wysokości przekraczającej 3m,
 - c) zakaz zalesiania gruntów rolnych,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów służących do przechowywania materiałów wybuchowych i innych, które mogłyby spowodować uszkodzenie linii elektroenergetycznych;
- 4) w strefie technologicznej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN20kV, o szerokości 10m (po 5m od osi linii), 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: drogę główną KDG, drogi lokalne oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL i 4KDL oraz drogę dojazdową 12KDD;

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, z zastrzeżeniem lit. b,

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 20m²,
- następne 3 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej powyżej 20m² do 50m²,
- następne 2 miejsca do parkowania na każde następne rozpoczęte 50m² usług powierzchni całkowitej, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- w obiektach usług handlu detalicznego o powierzchni przekraczającej 100m², powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży obiektu handlowo-usługowego,

c) dla terenów UE-US-UK, US, US-UK, US-UK-ZP, UZ ustala się:

- obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług,
- dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc do parkowania zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, zieleni urządzona – nie wymaga się wyznaczania miejsc do parkowania,

d) dla terenu usług kultu religijnego 1UR: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni całkowitej usług; miejsca parkingowe dla obsługi terenu usług kultu religijnego należy zapewnić i/lub w granicach terenów przyległych dróg publicznych,

- e) dla terenów elektrowni słonecznej 1PEF i 2PEF: 1 miejsce parkingowe na 100m² powierzchni całkowitej zabudowy;
 - f) dla obsługi terenu czynnego cmentarza 1CC: 1 miejsce parkingowe na 250m² powierzchni cmentarza; miejsca parkingowe dla obsługi terenu cmentarza należy zapewnić w granicach terenów przyległych dróg publicznych oraz terenów obsługi komunikacji 1KO i 2KO,
 - g) dla terenu usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych 1U-RZP: 1 miejsce parkingowe na 50m² powierzchni całkowitej zabudowy,
 - h) w granicach terenów ogrodów działkowych ZD: 1 miejsce parkingowe na 35m² powierzchni całkowitej zabudowy;
- 2) dla rowerów: dla terenów UE-US-UK, US, US-UK, US-UK-ZP, UZ nie mniej niż 1 miejsce do parkowania rowerów na każde 4 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
 - 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 1 lit. a - c, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. c tiret drugie, należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
 - 4) miejsca do parkowania należy realizować w dowolnej formie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących miejsc parkingowych;
 - 5) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 6) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc parkingowych na terenach IE, IW, IKP, ZP i ZD.

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

- 1) powiązanie urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych:
 - z rozdzielczej sieci wodociągowej,
 - z indywidualnych ujęć, z zastrzeżeniem pkt. 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, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: IW, UE-US-UK, US, US-UK, US-UK-ZP i ZP dopuszcza się budowę ujęć wodociągowych,
 - d) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza w odległości do 150m ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z wykluczeniem terenów komunikacji i infrastruktury technicznej - do kanalizacji deszczowej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

- 8) dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 9) zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu płynnego lub z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w tym z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 11 lit. b i c;
- 11) zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) maksymalna moc zainstalowana elektryczna wolnostojących fotowoltaicznych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie większa niż 500kW, z wyłączeniem terenów elektrowni słonecznej 1PEF i 2PEF, na których dopuszczalna maksymalna moc zainstalowana elektryczna wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych może być większa niż 500kW,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji:
 - biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW do 31MNW**, 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 wyłączeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, 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 więcej niż 150m²;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m²;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;

9) ustala się wysokość zabudowy:

- a) budynki mieszkalne: maksymalnie 9m,
- b) wolnostojące budynki gospodarcze i garaże: maksymalnie 7m,
- c) budowle w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. a,
- d) budowle poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit. b i pkt 6;

10) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) budynki w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe o kącie nachylenia w przedziale 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, 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 niespełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

11) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;

12) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w §12 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
- b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

13) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 14;

14) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu miejscowego działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNB** i **2MNB**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług 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 więcej niż 150m²;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m²;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 9) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) 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 b i pkt 6;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki: dachy symetryczne, dwuspadowe, 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,
 - 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 niespełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;
- 11) odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce budowlanej nie może być mniejsza niż 20m;

12) odległość budynków od komunikacji drogowej wewnętrznej, o których mowa w §12 ust. 1 pkt 3, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki komunikacji drogowej wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni komunikacji drogowej wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:

- a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
- b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;

13) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 14;

14) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu miejscowego działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług 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 wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m²;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 0,80;
- 7) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,30;
- 8) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,40;
- 9) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) 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 b i pkt 6;
- 10) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną 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 wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

- 1) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) 750m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego bliźniaczego.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW-U** do **14MNW-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 z zastrzeżeniem lit. c, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki,
- c) dodatkowo dla terenów 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U i 9MNW-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 mieszkalnych: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) wysokość budynków niemieszkalnych:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 9m,
 - poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 12m,
- c) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
- d) wysokość budowli:
 - w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit a i b oraz pkt 6,
 - poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 15m, z wyłączeniem altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit a i b oraz 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 w przedziale 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 niespełniających 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 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu miejscowego działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub dla jednego budynku usługowego.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW-RZM** do **10MNW-RZM**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- d) zieleni urządzona.

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

- 1) zakaz działalności związanej z peletowaniem słomy;
- 2) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych;
- 3) zakaz stosowania wolnostojących, nieosłoniętych blaszanych silosów - dopuszczalne są wolnostojące silosy obudowane materiałem elewacyjnym;
- 4) zakaz przechowywania i magazynowania ścieków, składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków: 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli: 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt: 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków: 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów: 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików: 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt: 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 2) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 150m²;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług innych niż usługi edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie więcej niż 50m²;
- 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 5) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 6) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,2;
- 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 1000m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem lit. c,
- b) co najmniej 1500m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
- c) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000m² ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

- 1) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
- 2) dla zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MW** do **5MW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenie 2MW, której powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 49% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego,

- b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki,
- c) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- d) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- e) 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) powierzchnia całkowita usług edukacji nie może przekroczyć 300m² oraz 49% powierzchni całkowitej wielorodzinnego budynku mieszkalnego;
- 3) powierzchnia całkowita usług innych niż usługi edukacji nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego i nie może być większa niż 50m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;
- 5) dla terenu 2MW powierzchnia przeznaczona na realizację przeznaczenia uzupełniającego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni zabudowy przeznaczenia podstawowego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2 - 4;
- 6) obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 7) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 8) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 1,6;
- 9) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy:
 - a) dla terenu 4MW: 0,30,
 - b) dla terenów 1MW – 3MW i 5MW: 0,60;
- 10) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla terenu 4MW 6MW: 0,30,
 - b) dla terenów 1MW – 3MW i 5MW: 0,20;
- 11) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) wysokość budynków poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - d) budowle w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i 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 4,
 - 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 a;

12) ustala się zasady kształtowania dachów:

- a) budynki w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną 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 niespełniających ustaleń, o których mowa w lit. b i c nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku;

13) ustala się wskaźniki:

- a) co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach wielorodzinnych, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na 1 lokal mieszkalny w budynkach jednorodzinnych na terenie 4MW.

3. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m² dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej.

4. Część terenu 1MW znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 8 pkt 3 lit b.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od 1U do 7U, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) – z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B z zastrzeżeniem lit. b, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- b) dodatkowo dla terenów 2U, 4U, 5U i 7U – usługi rzemieślnicze kategorii B;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) w granicach terenu 1U: infrastruktura kolejowa;
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- d) zieleni urządzona.

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;

- 2) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,0,
 - b) maksymalny: 2,0;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) wysokość budynków poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garaży: maksymalnie 7m,
 - d) wysokość budowli 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) wysokość budowli 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;
- 7) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) budynki w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym,
 - b) budynki poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę usługową nie może być mniejsza niż 2000m².

§ 21. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-RZP**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

- 1) obowiązują obowiązujące 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: 1,5;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość wolnostojących garaży: maksymalnie 7m,
 - c) wysokość budowli: maksymalnie 9m, z wyłączeniem wiat i altan, dla których maksymalną wysokość ustala się na 5m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit a;
- 7) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym, matowym.

4. Teren 1U-RZP znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 8 pkt. 3 lit. b.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi edukacji,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) usługi kultury i rozrywki;
- 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) 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 2,0;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 6) 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;
- 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,
 - 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.

§ 23. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1US**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi nauki, usługi edukacji, usługi gastronomii, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, – z wykluczeniem: usługi handlu detalicznego, usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług rzemieślniczych kategorii A, usług turystyki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, 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) 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: 0,50;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) 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;
- 7) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° należy stosować pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1US-UK** i **2US-UK**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) usługi kultury i rozrywki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń 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 0,50;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 6) 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;

7) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, 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.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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 0,40;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,60;

6) 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;

7) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, 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.

3. Powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m² dla usług sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki.

§ 26. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UR**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) cmentarz czynny,
- b) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- c) zieleni urządzonej.

2. W granicach terenu znajduje się zespół kościelny (kościół parafialny p.w. Bożego Ciała i MB Częstochowskiej), wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1228/714/W decyzją z dnia 9 sierpnia 1995r., wraz z cmentarzem przykościelnym i murem.

3. Teren 1UR znajduje się w granicach strefy „A”: ścisłej ochrony konserwatorskiej - w zakresie kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia §8 pkt 1 lit. a, pkt 2 oraz pkt 3 lit a.

§ 27. 1. Wyznacza się teren usług zdrowia i pomocy społecznej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1UZ**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 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) 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 2,0;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 6) 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;
- 7) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy symetryczne, dwuspadowe, 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.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny elektrowni słonecznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1PEF** i **2PEF**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: elektrownia słoneczna;
- 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) 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 1,0;

- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,20;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię pokrycia terenu wolnostojącymi urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej zainstalowanej przekraczającej 500kW: 0,80;
- 6) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,30;
- 7) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 12m,
 - b) 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:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów;
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 20° należy stosować pokrycie dachów dachówką lub blachodachówką w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

§ 29. Wyznacza się teren drogi głównej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDG**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej - droga główna;
- 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.

§ 30. Wyznacza się tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDL** do **4KDL**, dla których ustala się:

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

§ 31. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KDD** do **17KDD**, dla których ustala się:

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

§ 32. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1KR** do **12KR**, 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.

§ 33. Wyznacza się teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1KP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KO** do **3KO**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obsługa komunikacji - teren parkingu,
 - b) dodatkowo dla terenu 3KO: usługi rzemieślnicze kategorii B;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - b) zieleń urządzona.

2. Na terenach 1KO i 2KO ustala się zakaz realizacji nowych budynków.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 3KO 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: 1,0;
- 4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 6) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 5 lit b i pkt 6;
- 7) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° należy stosować pokrycie dachu dachówką, blachodachówką lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy, w kolorach: ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym.

§ 35. 1. Wyznacza się teren parkingu oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,

b) zieleń urządzona.

2. Ustala się zakaz realizacji budynków.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej – przejazdy drogowe,
 - b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń urządzona.

2. Dla budowli przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej ustala się:

- 1) maksymalna wysokość: 12m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość wiat: 5m.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1IE** do **4IE**, 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,0;
- 4) ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 9m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 i 6;
- 5) ustala się zasady kształtowania dachów:
 - a) na terenach 1IE, 2IE, 4IE: dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia,
 - b) na terenie 3IE: należy zachować historyczną geometrię oraz rodzaj pokrycia dachu istniejącego transformatora;
- 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.

§ 38. 1. Wyznacza się tereny wodociągów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1IW** i **2IW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wodociągów;
- 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: 0,80;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,10;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 9m,
 - b) wysokość budowli: maksymalnie 12m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 lit a i pkt 6;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dopuszcza się stosowanie dowolnych form dachów,
 - b) dla dachów stromych, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 20° należy stosować krycie dachu dachówką lub materiałem dachówko podobnym w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub czarnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kanalizacji – pompownia 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.

§ 40. Wyznacza się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1RN** do **12RN**, 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.

§ 41. 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, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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 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 3000m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej.

§ 42. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami od **1WS** do **9WS**, 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.

§ 43. Wyznacza się tereny lasu oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1L** i **2L**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dystrybucyjna infrastruktura techniczna,
- b) urządzenia wodne związane z melioracjami, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 45. 1. Wyznacza się tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami **1ZD** i **2ZD**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
- b) dystrybucyjna infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

1) dopuszcza się lokalizację altan działkowych, z wyłączeniem obiektów hodowlanych;

2) powierzchnia zabudowy pojedynczej altany działkowej nie może przekroczyć 35m²;

3) ustala się wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,0,
- b) maksymalny: 0,15;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,10;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70;

6) ustala się wysokość zabudowy:

- a) wysokość budynków: maksymalnie 4m przy dachach płaskich lub 5m przy dachach stromych,
- b) wysokość budowli: maksymalnie 6m, z zastrzeżeniem § 6 pkt 5 i pkt 6;

7) dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia.

§ 46. 1. Wyznacza się teren cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1CC**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz czynny;

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) 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: 0,15;

4) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;

5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

- 6) ustala się wysokość zabudowy:
- a) wysokość budynku kaplicy: 15m,
 - b) wysokość wolnostojących budynków administracyjno-socjalnych: 9m,
 - c) wysokość budowli: 15m;
- 7) ustala się zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych o kącie nachylenia w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym.
- § 47. Wyznacza się tereny niesklasyfikowane – drogi dojazdowe do gruntów rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1N do 9N, 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

§ 48. 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%.

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

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

50 0 50 100 150 200 m
SKALA 1:2000

ZALACZNIK NR

Księgi nr 17/2023 z dnia 14 lutego 2023r.	
1	WYKAZ PRACOWNIKÓW
2	WYKAZ PRACOWNIKÓW
3	WYKAZ PRACOWNIKÓW
4	WYKAZ PRACOWNIKÓW
5	WYKAZ PRACOWNIKÓW
6	WYKAZ PRACOWNIKÓW
7	WYKAZ PRACOWNIKÓW
8	WYKAZ PRACOWNIKÓW
9	WYKAZ PRACOWNIKÓW
10	WYKAZ PRACOWNIKÓW
11	WYKAZ PRACOWNIKÓW
12	WYKAZ PRACOWNIKÓW
13	WYKAZ PRACOWNIKÓW
14	WYKAZ PRACOWNIKÓW
15	WYKAZ PRACOWNIKÓW
16	WYKAZ PRACOWNIKÓW
17	WYKAZ PRACOWNIKÓW
18	WYKAZ PRACOWNIKÓW
19	WYKAZ PRACOWNIKÓW
20	WYKAZ PRACOWNIKÓW
21	WYKAZ PRACOWNIKÓW
22	WYKAZ PRACOWNIKÓW
23	WYKAZ PRACOWNIKÓW
24	WYKAZ PRACOWNIKÓW
25	WYKAZ PRACOWNIKÓW
26	WYKAZ PRACOWNIKÓW
27	WYKAZ PRACOWNIKÓW
28	WYKAZ PRACOWNIKÓW
29	WYKAZ PRACOWNIKÓW
30	WYKAZ PRACOWNIKÓW
31	WYKAZ PRACOWNIKÓW
32	WYKAZ PRACOWNIKÓW
33	WYKAZ PRACOWNIKÓW
34	WYKAZ PRACOWNIKÓW
35	WYKAZ PRACOWNIKÓW
36	WYKAZ PRACOWNIKÓW
37	WYKAZ PRACOWNIKÓW
38	WYKAZ PRACOWNIKÓW
39	WYKAZ PRACOWNIKÓW
40	WYKAZ PRACOWNIKÓW
41	WYKAZ PRACOWNIKÓW
42	WYKAZ PRACOWNIKÓW
43	WYKAZ PRACOWNIKÓW
44	WYKAZ PRACOWNIKÓW
45	WYKAZ PRACOWNIKÓW
46	WYKAZ PRACOWNIKÓW
47	WYKAZ PRACOWNIKÓW
48	WYKAZ PRACOWNIKÓW
49	WYKAZ PRACOWNIKÓW
50	WYKAZ PRACOWNIKÓW
51	WYKAZ PRACOWNIKÓW
52	WYKAZ PRACOWNIKÓW
53	WYKAZ PRACOWNIKÓW
54	WYKAZ PRACOWNIKÓW
55	WYKAZ PRACOWNIKÓW
56	WYKAZ PRACOWNIKÓW
57	WYKAZ PRACOWNIKÓW
58	WYKAZ PRACOWNIKÓW
59	WYKAZ PRACOWNIKÓW
60	WYKAZ PRACOWNIKÓW
61	WYKAZ PRACOWNIKÓW
62	WYKAZ PRACOWNIKÓW
63	WYKAZ PRACOWNIKÓW
64	WYKAZ PRACOWNIKÓW
65	WYKAZ PRACOWNIKÓW
66	WYKAZ PRACOWNIKÓW
67	WYKAZ PRACOWNIKÓW
68	WYKAZ PRACOWNIKÓW
69	WYKAZ PRACOWNIKÓW
70	WYKAZ PRACOWNIKÓW
71	WYKAZ PRACOWNIKÓW
72	WYKAZ PRACOWNIKÓW
73	WYKAZ PRACOWNIKÓW
74	WYKAZ PRACOWNIKÓW
75	WYKAZ PRACOWNIKÓW
76	WYKAZ PRACOWNIKÓW
77	WYKAZ PRACOWNIKÓW
78	WYKAZ PRACOWNIKÓW
79	WYKAZ PRACOWNIKÓW
80	WYKAZ PRACOWNIKÓW
81	WYKAZ PRACOWNIKÓW
82	WYKAZ PRACOWNIKÓW
83	WYKAZ PRACOWNIKÓW
84	WYKAZ PRACOWNIKÓW
85	WYKAZ PRACOWNIKÓW
86	WYKAZ PRACOWNIKÓW
87	WYKAZ PRACOWNIKÓW
88	WYKAZ PRACOWNIKÓW
89	WYKAZ PRACOWNIKÓW
90	WYKAZ PRACOWNIKÓW
91	WYKAZ PRACOWNIKÓW
92	WYKAZ PRACOWNIKÓW
93	WYKAZ PRACOWNIKÓW
94	WYKAZ PRACOWNIKÓW
95	WYKAZ PRACOWNIKÓW
96	WYKAZ PRACOWNIKÓW
97	WYKAZ PRACOWNIKÓW
98	WYKAZ PRACOWNIKÓW
99	WYKAZ PRACOWNIKÓW
100	WYKAZ PRACOWNIKÓW

LEGENDA

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZYZNACZENIU

 LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

 NIETRZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY

 1:6 LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WYMIAREM W METRACH

 **W001** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

 **W001** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BUDYNKOWEJ

 **W001-W002** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BUDYNKOWEJ

 **W001-W003** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG

 **W001-W004** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

 **W007** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

 **U** TEREN USŁUG

 **U001** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH

 **U002-W001** TEREN USŁUG EDUKACJI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI

 **U0** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

 **U003** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI

 **U004-W001** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

 **U0** TEREN USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ

 **U02** TEREN USŁUG ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ

 **U005** TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

 **KD0** TEREN DROGI GŁÓWNEJ

 **KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ

 **KD0** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

 **KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

 **KP** TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ

 **KO** TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

 **KOP** TEREN PARKINGU

 **KKK** TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

 **E** TEREN ELEKTROENERGETYKI

 **W** TEREN WODOCIĄGÓW

 **IKP** TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW

 **RN** TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY

 **ZN01** TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

 **W001** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

 **L** TEREN LASU

 **Z0** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

 **Z01** TEREN OGRODÓW W DZIAŁKOWYCH

 **CG** TEREN CMENTARZA CZYNNEGO

 **N** TEREN NIESKLASYFIKOWANY - DROGA DOJAZDOWA DO GRUNTÓW ROLNYCH

 STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU O CMENTARZA

 STREFA OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU O OBSZARU KOLEJOWEGO

 STREFA "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

 STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO, OBJĘMIĄCA HISTORYCZNY UKŁAD ROLNICTWY TOŻSAMY Z TERENEM UJĘTYM W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTÓW

 STREFA "C" OCHRONY PAMIAŁKOWYCH W GMINIE ZNAJDUJE SIĘ W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH, TOŻSAMIEJ Z OBSZAREM OCHRONY ZABYTÓW ARCHEOLOGICZNYCH UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTÓW

 OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTÓW

 OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTÓW

 OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTÓW

 OBSZAR UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTÓW

 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP

 STREFA TECHNOLOGICZNA OD PROJEKTOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 110kV

 STREFA TECHNOLOGICZNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN20kV

 ISTNIEJĄCA NAPONOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN20kV

 PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110kV

 ORIENTACJA IXY RZEBEGRÓW (OSIĄ DROGOWĄ)

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XL.00982/2023
z dnia 29 września 2023 r.
MAPA NUMERYCZNA Z DNIA 24.10.2024r. UKŁAD
Licencja nr TN-430.30051.2024 0223 P

G60a

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

RADY GMINY KOBIERZYCE

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice
– część A 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 Wierzbice – część A sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIX/982/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice.
2. Projekt planu obejmuje zgodnie z uchwałą Nr XLIX/982/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023r. obszar zurbanizowany wsi Wierzbice, o łącznej powierzchni ok. 200,27ha. W celu szybszego uchwalenia części obszaru wsi Wierzbice, dla której planowane są inwestycje publiczne istotne dla lokalnej społeczności wyodrębniono część A o powierzchni ok. 196,78 ha. Pozostały obszar określony został jako część B, zajmującą powierzchnię ok. 3,49ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ustalenia:
 - 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice (G55) uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/719/2022 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 28 kwietnia 2022 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 maja 2022r., poz. 2661,
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice (G33) uchwalonego uchwałą nr XI/158/2015 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 16 października 2015 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 marca 2016r., poz. 1488.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce uchwalonego uchwałą Rady Gminy Kobierzyce Nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r., zmienionego zarządzeniem zastępczym Wojewody Dolnośląskiego Nr 1/2023 z dnia 14 lutego 2023r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego (mapa numeryczna układ współrzędnych 2000 strefa 6, licencja nr TN.430.3061.2024_0223_P).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część A 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 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026r., poz. 670); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część A 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 zm.). 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: 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV, 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV, 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV, 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej, 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm, w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub

produktów naftowych; ani dokonania uzgodnień w zakresie: sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych, wpływu na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji 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, zasad kształtowania dachów leżących poza terenami historycznego układu ruralistycznego oraz wyznaczając nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Wierzbice.
- 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 areálu 5,2569ha gruntów rolnych decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 11 czerwca 2026r.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ewidencji zabytków oraz zabytków archeologicznych (strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych).
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 oraz z 2024 r. poz. 731):
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty ani instalacje związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice 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 Wierzbice 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 12 wniosków 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 ze zm.),
 - d) konsultacje społeczne dotyczące sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część A przeprowadzone zostały w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r. W ramach konsultacji przeprowadzono:
 - zbieranie uwag do ww. projektu planu miejscowego w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r.,
 - zbieranie wniosków i uwag do prognoz oddziaływania na środowisko w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r.,
 - dyżur projektanta ww. projektu planu miejscowego w dniu 15 lipca 2026r. w godz. 16.30 – 17.00, w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce,
 - spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją ww. projektu planu miejscowego w dniu 15 lipca 2026r. 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 2026 r. poz. 538 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 2026 r. poz. 670) upowszechnione przez:
- ogłoszenie w prasie lokalnej – Gazeta Wrocławska z dnia 6 lipca 2026r.,
 - wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Urzędu Gminy Kobierzyce w dniu 6 lipca 2026r.,
 - udostępnienie informacji na stronie internetowej Gminy Kobierzyce i na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Kobierzyce w dniu 6 lipca 2026r.,
 - w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie Kobierzyce, poprzez poproszenie sołtysów wsi: Kobierzyce, Królikowice, Wierzbice i Szczepankowice o poinformowanie społeczności tych wsi (np. poprzez wywieszenie na sołeckich tablicach ogłoszeń ogłoszenia Wójta, zebranie sołeckie, itp.) – o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

W spotkaniu otwartym w dniu 15 lipca 2026r. nie wzięły udział żadne osoby zainteresowane. Podczas dyżuru projektanta w dniu 15 lipca 2026r. zgłosiły się 4 osoby zainteresowane projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część A. Zainteresowani zgłaszali pytania dotyczące przeznaczenia konkretnych działek, w tym terenów elektrowni słonecznych 1PEF i 2PEF oraz dalszych etapów procedury planistycznej. Wyjaśnień na zadawane pytania udzielili projektanci planu Lesław Witkowski i Marcin Sławik oraz Grzegorz Maszka - z-ca kierownika RNiGP Urzędu Gminy Kobierzyce.

W terminie wskazanym w ogłoszeniu, tj. w dniach od 7 lipca do 4 sierpnia 2026r. złożono 1 uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wierzbice – część A:

- uwaga złożona w dniu 31.07.2026r. - uwaga została rozpatrzona przez Wójta Gminy Kobierzyce jako nieuwzględniona ponieważ przeznaczenie dz. 159 na cele zieleni urządzonej 3ZP ma na celu zabezpieczenie interesu publicznego w zakresie pozyskania przez Gminę Kobierzyce ww działki z zasobu gruntów Skarbu Państwa na cele publiczne we wsi Wierzbice.

Nie złożono uwag ani wniosków do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do ww. projektu planu miejscowego.

- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
 - 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
 - 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr XIX/376/2020 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 maja 2020r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobierzyce dopuszcza się sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
 - 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).