

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 dopuszczanej 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 zachowanie 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) 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) 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 ceglasmym 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 ceglasmym matowym; budynki takie powinny być sytuowane w głębi działki,
 - powyżej 4m: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kącie nachylenia w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną, dachówką cementową lub blachodachówką w kolorze ceglasmym matowym;

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, ogrodnich 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, ogrodnich;

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: ceglasy, brązowy, szary lub czarny.

§ 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 ład 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: ceglasy, brązowy, szary lub czarny.

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: zieleń 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

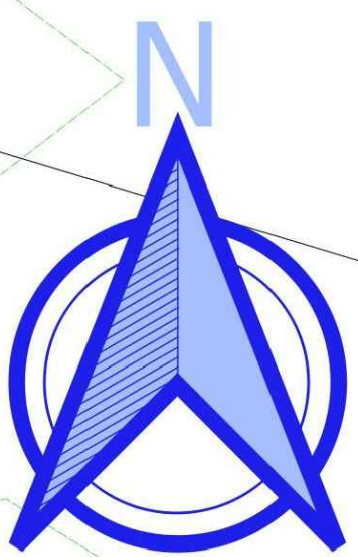
§ 48. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

§ 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
WIERZBICE - CZĘŚĆ A

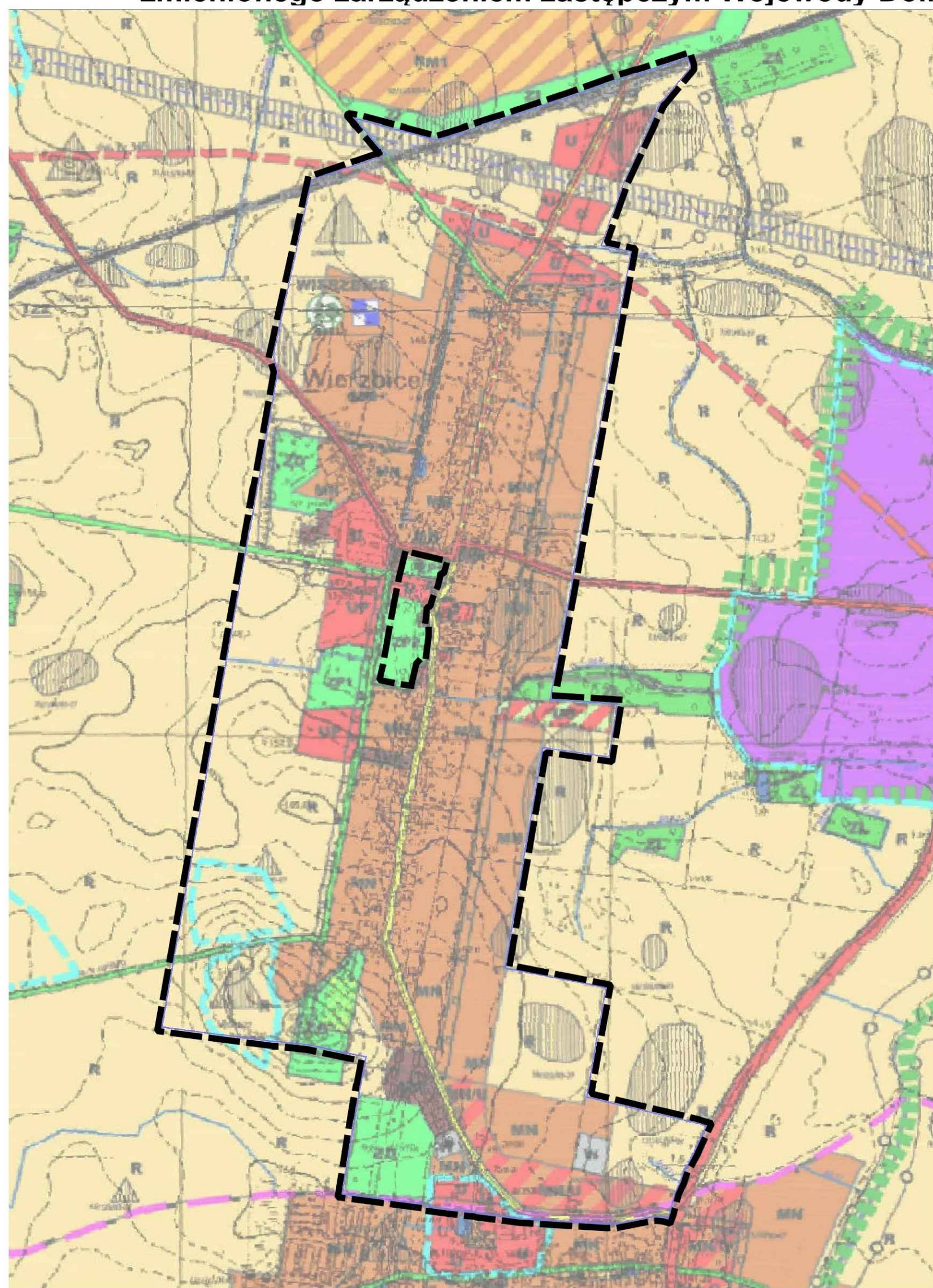
RYSUNEK PLANU
MIEJSCOWEGO



50 0 50 100 150 200 m
SKALA 1:2000

ZALĄCZNIK NR 1

Wyrys ze 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.,



LEGENDA

- BRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZECZĄNIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIA WYMIAROWA WRAZ Z WYMIAREM W METRACH
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BŁUZIACZEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ BŁUZIACZEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- TEREN USŁUG
- TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANICH, OGRODNICZYCH
- TEREN USŁUG EDUKACJI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB USŁUG KULTURY I ROZRYWKI W ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- TEREN USŁUG ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ
- TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
- TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- TEREN DROGI LOKALNEJ
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TEREN PARKINGU
- TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- TEREN ELEKTROENERGETYKI
- TEREN WODOCIĄGÓW
- TEREN POMPOWNI ŚCIEKÓW
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TEREN LASU
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
- TEREN NIEKLASYFIKOWANY - DROGA DOJAZDOWA DO GRUNTÓW ROLNYCH
- STREFA OGRANICZEN ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD CMENTARZA
- STREFA OGRANICZEN ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD OBSZARU KOLEJOWEGO
- STREFA "A" ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO, OBEJMUJĄCA HISTORYCZNY UKŁAD RURALISTYCZNY TOŻSAMY Z TERENEM UJĘTYM W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBJEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBJEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBJEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WRAZ Z NUMEREM AZP
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD PROJEKTOWANEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 110kV
- STREFA TECHNOLOGICZNA OD ISTNIEJĄCEJ NAPOWIERZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN20kV
- ISTNIEJĄCA NAPOWIERZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN20kV
- PROJEKTOWANA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110kV
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG OŚCIEŻA DROGOWEGO

UCHWAŁA O PRZYPISANIU NR XL/0082/2023
Z DNIA 19 MARCIA 2023
MAPA NUMERYCZNA Z DNIA 24.10.2024, URSAD: 2020.0016.0
LACZNIK W TM 001.2023.0004.0022.01

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 dodatkowa 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).