

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

z dnia 2025 r.

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

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

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

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

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

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji, z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń terenu obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz z wykluczeniem obiektów budowlanych z klasy przeznaczeń: terenu gazownictwa, przy czym wykluczenia nie obejmują sieci technicznych;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe (w tym trwale związane z gruntem), budynki gospodarcze oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) powierzchni pokrycia panelami fotowoltaicznymi produkującymi energię w elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich paneli fotowoltaicznych mierzona po zewnętrznym wymiarze ramy panelu wrzucie poziomym; do tej powierzchni nie wlicza się powierzchni paneli fotowoltaicznych zlokalizowanych na ścianach budynków i budowli.

§ 5. 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 tereny przeznaczone pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami, niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, komunikacją wewnętrzną oraz obiektami małej architektury.
- 3) usługi – należy przez to rozumieć budynki usługowe wraz z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz urządzeniami budowlanymi i komunikacją wewnętrzną, z zakresu:

- a) usług gastronomii – restauracje, kawiarnie, herbaciarnie, puby, winiarnie oraz placówki gastronomiczno-rekreacyjne, jak kluby bilardowe, kręgielnie wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- b) usług handlu detalicznego – sprzedaż detaliczna towarów, z wykluczeniem sprzedaży detalicznej paliw do pojazdów mechanicznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- c) usług handlu hurtowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z hurtową sprzedażą towarów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800m², a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- d) usług edukacji – tereny przeznaczone pod działalność związaną z prowadzeniem szkół podstawowych i ponadpodstawowych, przedszkoli, żłobków, punktów opieki nad dziećmi, świetlic, a także kształcenia dodatkowego lub uzupełniającego, w tym kursy i szkolenia, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- e) usług handlu wielkopowierzchniowego – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych ze sprzedażą detaliczną oraz hurtową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- f) usług nauki – obiekty związane z działalnością wyższych uczelni, w tym: dydaktycznej, naukowej, badawczej, doświadczalnej, artystycznej, sportowej, rehabilitacyjnej i diagnostycznej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- g) usług biurowych i administracji – usługi biurowe związane z obsługą nieruchomości, wynajęciem specjalistów, badaniami, działalnością prawniczą, rachunkowością, księgowością, doradztwem, badaniem rynku i opinii publicznej, pośrednictwem, dostarczaniem informacji, sporządzaniem opracowań, reklamą, biurami podróży i agencjami turystycznymi, usługami przewodnickimi, informacją turystyczną, firmami finansowymi, bankami, domami maklerskimi, obsługą finansową, ubezpieczeniami i funduszami emerytalno-rentowymi, pojedyncze gabinety lekarskie, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- h) usług sportu i rekreacji – obiekty sportowe i rekreacyjne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- i) usług kultury i rozrywki – tereny przeznaczone pod lokalizację teatrów, kin, muzeów, galerii sztuki, bibliotek, świetlic, ośrodków kultury, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- j) usług zdrowia i pomocy społecznej – usługi związane z przychodniami, poradniami w tym również weterynaryjnymi, ambulatoriami, ośrodkami zdrowia, szpitalami, klinikami, centrami medycznymi, gabinetami lekarskimi, zakładami rehabilitacji leczniczej, domami opieki nad osobami w podeszłym wieku, usługami społecznymi, szkołami rodzenia, żłobkami, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- k) usług kultu religijnego – obiekty związane z kultem religijnym, w tym: kościołów, świątyń, kaplic, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- l) usług turystyki – tereny przeznaczone pod budynki niemieszkalne czasowego zakwaterowania turystów, takie jak hotele i motele oraz inne budynki zamieszkiwania zbiorowego zdefiniowane w przepisach odrębnych,
- m) usług bezpieczeństwa i porządku publicznego – usługi związane z ochroną przeciwpożarową, w tym jednostki ratowniczo-gaśnicze, remizy i komendy oraz z zabezpieczeniem bezpieczeństwa obywateli, w tym posterunki i komisariaty policji lub straży gminnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług,
- n) usług rzemieślniczych kategorii A – obiekty przeznaczone pod lokalizację pomieszczeń związane z usługami: fryzjerskimi, kosmetycznymi, odnowy biologicznej i poprawy kondycji fizycznej, zegarmistrzowskimi, studiami wizażu i odchudzania, łaźniami i saunami, solariami, gabinetami masażu, szewskimi, krawieckimi, rymarskimi, fotograficznymi, introligatorskimi, poligraficznymi, jubilerskimi, lutniczymi, pralniczymi, 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 – obiekty obsługi pojazdów samochodowych, stacje diagnostyki pojazdów, warsztaty samochodowe biura wynajmu pojazdów mechanicznych, salony samochodowe, parkingi, a także obiekty służące: ekspozycji i obsłudze serwisowej pojazdów samochodowych z wykluczeniem stacji paliw i myjni samochodowych, oraz obiekty firm i baz budowlanych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej klasy usług;
- 4) produkcja – należy przez to rozumieć budynki i obiekty wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, z zakresu:
- a) produkcji przemysłowej – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych, przetwórstwa rolno – spożywczego, rzemiosła produkcyjnego, drobnej wytwórczości,
- b) produkcji energii elektrowni słonecznej – tereny przeznaczone pod produkcję energii - elektrownie fotowoltaiczne - ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500kW, z wykluczeniem produkcji energii wytwarzanej z elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- c) składów i magazynów – tereny przeznaczone pod lokalizację obiektów związanych z przewozem, magazynowaniem i spedycją, materiałów i produktów, obiekty służące do przeładunku towarów, składowania, sortowania, konfekcjonowania a także kompleks obiektów do przechowywania i konserwacji pojazdów w tym obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych;
- d) przemysłu portowego – tereny przeznaczone pod lokalizację przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych związanych z działalnością portową;
- 5) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, wały ziemne, zieleni towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 6) zabudowa zagrodowa – należy przez to rozumieć zespół budynków obejmujący wiejski dom mieszkalny i zabudowania gospodarskie, położony w obrębie jednego podwórza wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
- 7) produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – tereny rolnicze przeznaczone pod lokalizację budynków i obiektów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, sadowniczych i ogrodniczych, wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami oraz niezbędnymi urządzeniami budowlanymi służącymi do obsługi tej produkcji;
- 8) rolnictwo z zakazem zabudowy – należy przez to rozumieć tereny gruntów ornych, upraw oraz łąk i pastwisk, na których obowiązuje zakaz realizacji budynków.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość budowli sytuowanych na dachach budynków:
- a) poza granicami strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego mierzona od górnego obrysu połaci dachowej, nie może być większa niż 1/3 wysokości budynku, na którym jest usytuowana, przy czym na dachach budynków o maksymalnej dopuszczalnej wysokości, dopuszcza się budowle nie wyższe niż 3m mierzone od najwyższego punktu dachu,
- b) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków,
- c) w granicach strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej – zakazuje się wprowadzania budowli na dachach budynków;
- 3) ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- b) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej historycznej zabudowy; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
- c) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie: lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- d) lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołu folwarcznego możliwa jest w miejscu nieistniejących historycznych budynków, z nawiązaniem do historycznych obiektów w zakresie: skali, gabarytów, bryły, kompozycji elewacji oraz użytych materiałów budowlanych i kolorystyki,
- e) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - nowe budynki maksymalnie dwukondygnacyjne, o maksymalnej wysokości do 9m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), druga kondygnacja w poddaszu, bryła budynku na planie prostokąta (dopuszczalne aneksy: ganek, garaż),
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i kątem nachylenia pomiędzy 38° a 45°, pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglonym matowym,

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

- należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- należy chronić zachowany układ i wystrój elewacji oraz dążyć do jej odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich;

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

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

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

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

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

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami od 1UE-US-UK do 3UE-US-UK, 1US-UK-UB, stanowią obszary przestrzeni publicznej.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 1000m²;
- 2) szerokość frontu działek, z wyłączeniem pkt 4: minimum 20m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°;
- 4) dla działek wydzielanych w celu realizacji układów komunikacyjnych i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki 10m², minimalna szerokość działki 2m.

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

- 1) ustala się sytuowanie i/lub wydzielenie niezbędnych działek dla dróg wewnętrznych;
- 2) usytuowane i/lub wydzielane drogi wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż:
 - 7m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek lecz nie więcej niż do 6 lokali mieszkalnych,
 - 10m dla dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - 12m dla dróg wewnętrznych, których długość jest większa niż 250m licząc od skrzyżowania z drogą publiczną oraz które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych lub do więcej niż 6 lokali mieszkalnych,
 - b) drogi wewnętrzne o długości większej niż 150m powinny mieć co najmniej dwa włączenia do dróg publicznych,
 - c) w przypadku sytuowania i/lub wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5m na 12,5m,
 - d) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja i/lub wydzielenie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach minimum 5m na 5m,
- 3) ustala się liczbę miejsc parkingowych, w ilościach wynoszących co najmniej:
 - a) dla samochodów osobowych:
 - 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny, w tym także w zabudowie zagrodowej,
 - dla produkcji przemysłowej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 4 stanowiska pracy,
 - dla usług handlu detalicznego powyżej 100m² powierzchni sprzedaży - powierzchnia parkingów powinna być dwukrotnie większa od powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 8 miejsc do parkowania na każde 100m² powierzchni sprzedaży,
 - dla produkcji energii elektrowni słonecznej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 150m² powierzchni całkowitej budynków związanych z produkcją energii elektrowni słonecznej,
 - dla pozostałych usług, w tym usług handlu detalicznego do 100m² powierzchni sprzedaży, z wyłączeniem terenów w tiret siódme:

- nie mniej niż 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,
- na każde następne rozpoczęte 50m² powierzchni usług - 2 miejsca do parkowania,
- dla terenu 1MNW-MWW-U ustala się miejsca parkingowe na terenach 3KOP-KOR oraz 17KDD, zgodnie z tiret pierwsze i piąte,
- dla terenu 1ZD ustala się 1 miejsce parkingowe na 35m² powierzchni całkowitej budynku,
- dla terenów 2ZP-3ZP dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych:
 - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,
 - wyłącznie na terenie 3KOP-KOR oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- dla terenów 1-3UE-US-UK, 1US-UK-UB, 1ZP, 4ZP-7ZP, ustala się:
 - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni całkowitej usług zlokalizowanych w budynku,
 - do bilansu niezbędnych miejsc parkingowych dopuszcza się wliczanie miejsc zlokalizowanych i/lub w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - dla obiektów budowlanych nie będących budynkami, takimi jak: place zabaw, boiska sportowe, parki, tereny sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzona, itp. – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych,

b) dla samochodów ciężarowych:

- dla produkcji przemysłowej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz handlu hurtowego:
 - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania dla usług prowadzonych na powierzchni całkowitej do 1000m²,
 - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 1000m² powierzchni całkowitej,
 - następne 1 miejsce do parkowania na każde następne rozpoczęte 2000m² powierzchni całkowitej,
 - do ilości miejsc do parkowania wlicza się także miejsca dokowania samochodów ciężarowych przy budynkach;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
 - 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
 - 6) w ramach dopuszczonej minimalnej liczby miejsc do parkowania należy wyznaczać miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

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

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

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 6) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;
- 7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
 - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 0,8;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000m² - ustala się wskaźnik co najmniej 400m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

- a) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) 500m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;

5) ustala się wskaźnik co najmniej 250m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług wyłącznie w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 50m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w przypadku wprowadzenia usług edukacji, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 6) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;
- 7) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
 - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,
 - b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 8) zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP);
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP);
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli - 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - i) dla królików – 0,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP);
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,1 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).
- 9) ustala się zakaz:
 - a) działalności związanej z peletowaniem słomy,
 - b) trwałego składowania surowców i materiałów masowych,
 - c) silosów wolnostojących, dopuszcza się silosy obudowane,
 - d) składowania i utylizacji odpadów komunalnych i niebezpiecznych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

3) ustala się zasady kształtowania dachów:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się wskaźnik:

- a) co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 6,
 - b) co najmniej 1500m² powierzchni działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej;
- 6) dla istniejących przed wejściem w życie niniejszego planu działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni mniejszej niż 1000m² - ustala się wskaźnik co najmniej 500m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji,
- b) zieleń urządzona,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) w przypadku wprowadzenia usług, ich powierzchnia całkowita nie może przekroczyć 150m² oraz 30% całkowitej powierzchni użytkowej;
- 4) zakaz lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 400m²;
- 5) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

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

b) dla budowli:

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

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;

3) ustala się zasady kształtowania dachów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się:
 - a) dla terenu 10MWW – na 0,6,
 - b) dla pozostałych terenów – na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się:
 - a) dla terenu 10MWW – na 0,15,
 - b) dla pozostałych terenów – na 0,4;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się:
 - a) dla terenu 10MWW – w przedziale od 0 do 0,2,
 - b) dla pozostałych terenów – w przedziale od 0 do 1,2;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1500m² dla jednego budynku mieszkalnego;
- 5) ustala się wskaźnik:
 - a) dla terenu 10MWW - co najmniej 120m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny;
 - b) dla pozostałych terenów - co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - b) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnej, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług w lokalach użytkowych budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych lub w wolnostojących budynkach usługowych;
- 3) nowe budynki realizowane w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek lub garaż);
- 4) odległość między ścianami zewnętrznymi budynków mieszkalnych usytuowanych na jednej działce nie może być mniejsza niż 20m;
- 5) odległość budynków od dróg wewnętrznych, o których mowa w §12 pkt 1, nie może być mniejsza niż 6m od granicy działki drogi wewnętrznej i/lub krawędzi jezdni drogi wewnętrznej, przy czym nie dotyczy to dróg będących dojazdami realizowanymi w ramach zagospodarowania działki budowlanej, które:
 - a) są dojazdami tylko do jednego budynku mieszkalnego,

- b) nie są dojazdami do innych istniejących działek budowlanych;
- 6) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m²;
- 7) zakazuje się lokalizowania budynków usługowych o łącznej powierzchni zabudowy powyżej 200m²;
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
- a) dla budynków na: 9m, w tym budynków gospodarczych i garaży na 7m,
- b) dla budowli:
- w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b,
 - na pozostałych terenach: 5m dla wiat i altan oraz 12m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a,
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) ustala się zasady kształtowania dachów:
- a) w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dachy dwuspadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 38° do 45°; pokrycie dachu z dachówki ceramicznej w kolorze ceglasy matowej,
- b) dla pozostałych terenów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie głównych połaci dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 45°,
- symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - rodzaj pokrycia dachów: dachówka, blachodachówka lub blachą na rąbek stojący, z wyłączeniem gontu papowego i papy,
 - kolor dachów: ceglasy, brązowy, szary lub czarny,
- c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych, o których mowa w lit. b, nie dotyczą:
- lukarn, ganków, werand, wykuszy, ryzalitów, świetlików, okien dachowych, zadaszeń wejść do budynków oraz innych podobnych elementów dachu budynku, a także tarasów, balkonów, z zastrzeżeniem lit. d,
 - wolnostojących lub dobudowanych do bryły budynku: wiat, budynków gospodarczych i garaży,
- d) suma powierzchni tarasów, balkonów oraz powierzchni wszystkich elementów dachu nie spełniających ustaleń, o których mowa w lit. b - nie może być większa niż 35% mierzonej w rzucie poziomym powierzchni dachu budynku,
- e) w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.
4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,5;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000m² dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego typu wolnostojącego;
- 5) ustala się wskaźnik co najmniej 1000m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 6;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca,
- c) usługi (usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji, usługi rzemieślnicze kategorii A) - z wykluczeniem: usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług rzemieślniczych kategorii B, usług turystyki, usług kultury religijnego, usług nauki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultury i rozrywki, usług sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu: powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 150m².

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 1,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,0;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 1,0 do 2,5;
- 4) ustala się wskaźnik co najmniej 150m² powierzchni działki budowlanej na jeden lokal mieszkalny.

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

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

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

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

d) infrastruktura techniczna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 3) powierzchnia sprzedaży usług handlu detalicznego nie może przekroczyć 400m²;
- 4) dla terenu 2U ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż:
 - a) dla koni i źrebaków – 1,2 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - b) dla krów, buhajów, jałówek i cieląt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - c) dla kóz, jeleni i danieli – 1,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - d) dla knurów, macior, warchlaków i prosiąt – 2 Duże Jednostki Przeliczeniowe (DJP),
 - e) dla tryków, owiec, jagniąt i jarlaków – 1 Dużą Jednostkę Przeliczeniową (DJP),
 - f) dla lisów, jenotów, norek, tchórzy, nutrii i szynszyli – 0,025 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - g) dla kur, kaczek, gęsi, indyków, strusi, perlic, przepiórek i gołębi – 0,4 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - h) dla psów – 0,5 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - i) dla królików – 0,7 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP),
 - j) dla innych nie wymienionych wyżej zwierząt – 0,01 Dużej Jednostki Przeliczeniowej (DJP).

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków:
 - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego na 9m,
 - na pozostałych terenach na 12m,
 - b) dla budowli:
 - w granicach strefy "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego: 5m dla wiat i altan oraz 9m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. b i c,
 - na pozostałych terenach: 5m dla wiat i altan oraz 15m dla pozostałych budowli, z zastrzeżeniem §6 pkt 2 lit. a,

2) ustala się zasady kształtowania dachów:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,4;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,5;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m².

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

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

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

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

4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1000m².

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

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,15;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 1500m².

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

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleni urządzonej,
- b) dróg wewnętrznych,
- c) infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

- na terenie 3U-P:

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

b) dla budowli:

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

2) ustala się zasady kształtowania dachów:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na: 0,6;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,25;
- 3) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 2,0;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie: maksymalnie 49% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m².

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

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) dla terenu 1UR:

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

2) dla terenu 2UR zakazuje się lokalizacji budynków.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1UR maksymalny udział powierzchni zabudowy działki budowlanej ustala się na 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 0,3;
- 3) dla terenu 1UR wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustala się w przedziale od 0 do 1,0;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej ustala się na 2000m².

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

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzennego:

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

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

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

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

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

d) dojścia, ciągi piesze i rowerowe.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

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

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

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

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

3) zakazuje się lokalizacji obiektów gospodarskich o łącznej powierzchni użytkowej przekraczającej 35m².

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków na 5m,

b) dla budowli na 7m;

2) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekroczyć 1;

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

2) ustala się zasady kształtowania dachów:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

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

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

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

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem na rysunku planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

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

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu:

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

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny parkingu,
- b) tereny placu lub rynku;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) elementy dróg i urządzenia obsługi uczestników ruchu: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy i zatoki postojowe, pasy zieleni, przejścia piesze i przejazdy rowerowe,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla budowli:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

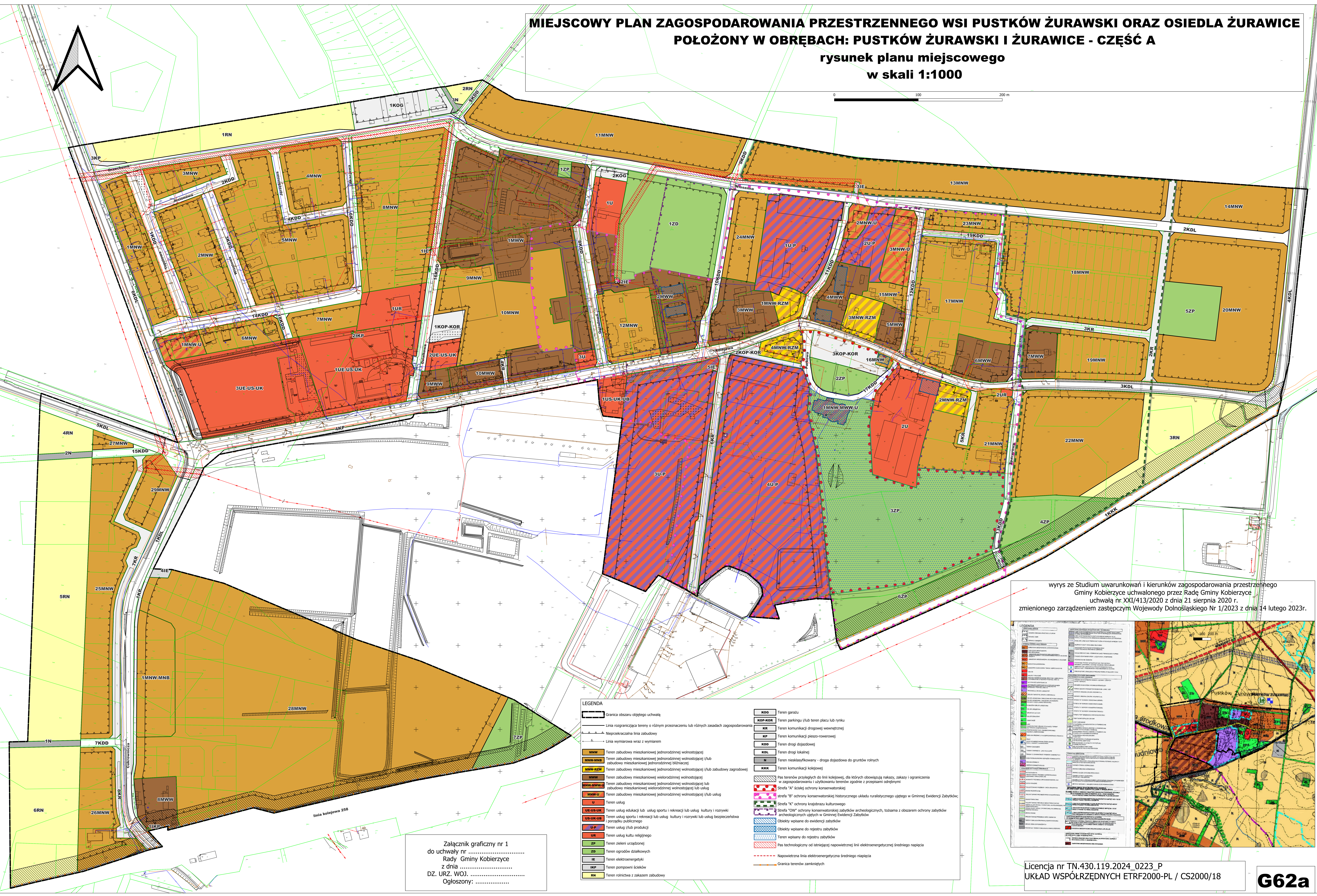
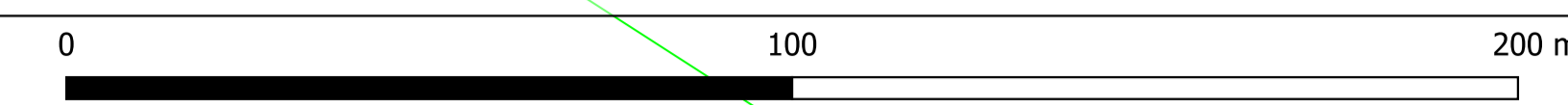
2. Ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

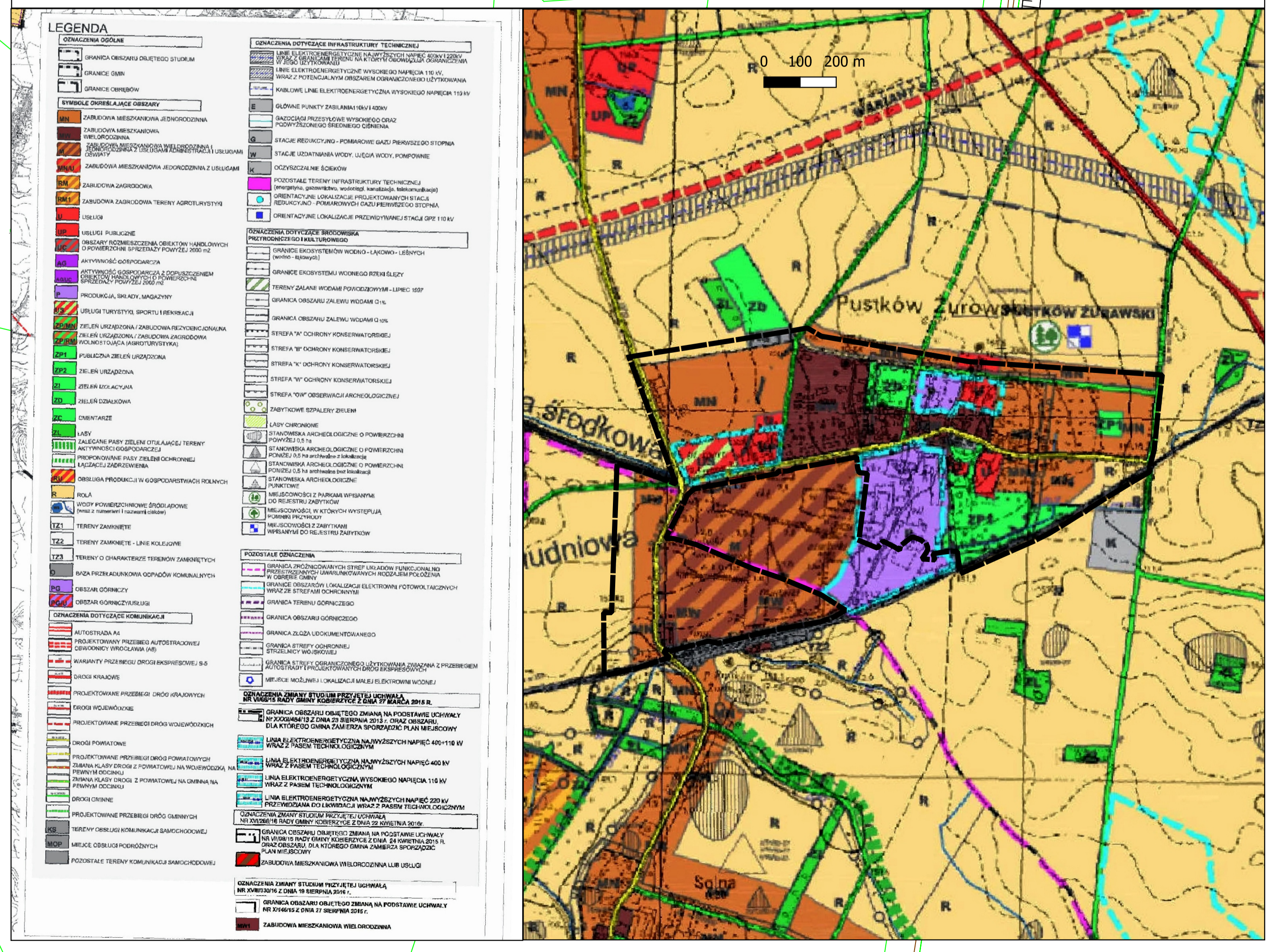
§ 41. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobierzyce.

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



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

LEGENDA	
	Granica obszaru objętego uchwałą
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Linia wymiarowa wraz z wymiarami
	MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej
	MNW-MNB Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej (lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej)
	MNW-RZM Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej (lub zabudowy zagrodowej)
	MWV Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wznoszącej
	MNW-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wznoszącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wznoszącej (lub usług)
	U Teren usług
	UE-US-UK Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
	US-UK-UB Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
	U-P Teren usług (lub produkcji)
	UR Teren usług kultury religijnej
	ZP Teren zieleni urządzonej
	ZD Teren ogrodów działkowych
	IE Teren elektroenergetyczny
	IKP Teren pompowni ścieków
	RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	KOG Teren garażu
	KOP-KOR Teren parkingu (lub teren placu lub rynku)
	KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	KP Teren komunikacji pieszo-rowerowej
	KDD Teren drogi dojazdowej
	KDL Teren drogi lokalnej
	R Teren niesklasyfikowany - droga dojazdowa do gruntów rolnych
	KKK Teren komunikacji kolejowej
	Pas terenów przyłączonych do linii kolejowej, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi
	Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
	Strefa "B" ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków
	Strefa "C" ochrony konserwatorskiej kulturowego
	Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsama z obszarem ochrony zabytków archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków
	Objekty wpisane do ewidencji zabytków
	Objekty wpisane do rejestru zabytków
	Teren wpisany do rejestru zabytków
	Pas technologiczny od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
	Granica terenów zamkniętych



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Kobierzyce
z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

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

Rady Gminy Kobierzyce

z dnia.....2025 r.

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

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A** sporządzony został na podstawie uchwały nr XLIX/979/2023 Rady Gminy Kobierzyce z dnia 29 września 2023 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania wsi Pustków Żurawski oraz osiedla Żurawice położony w obrębach: Pustków Żurawski i Żurawice - część A jest przede wszystkim: - ustalenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolnostojącym, zgodnie ze studium Gminy Kobierzyce, -zmiana wskaźnika min. pow. działki na 1 lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej na 1000m² oraz włączenie do jednego planu miejscowego kilku planów cząstkowych. Ponadto uchwalenie planu ma za zadanie: wprowadzić ład przestrzenny i zrównoważony rozwój w Gminie Kobierzyce; chronić wartości architektoniczne i krajobrazowe; chronić środowisko przyrodnicze i kulturowe; zapewnić ciągłość wydawania decyzji administracyjnych w szczególności liniowych (wodociągi, gazociągi, kanalizacja sanitarna, linie energetyczne, itp.) dla przedmiotowych obszarów; pozwolić uporządkować przestrzeń po przez wprowadzenie określonych funkcji.

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

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobierzyce”, uchwalonego przez Radę Gminy Kobierzyce uchwałą nr XXI/413/2020 z dnia 21 sierpnia 2020r. W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych;

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

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